

18 августа 2022 г.

Отчет об оценке №20220818-2

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»**

Отчет об оценке нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м,  
расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул.  
Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 18 августа 2022 г.





Конфиденциально

18 августа 2022 г.

**Внимание:**  
**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора**  
**Списивого Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №2 от 27 ноября 2018 г. и заданием на оценку №8 от 08 августа 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 18 августа 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 18 августа 2022 г. составила:

#### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	43 116 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	330 381 000,00
Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8	28 113 000,00
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>	<b>401 610 000,00</b>

С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.



#### Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несём ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Сыстерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com





## Сокращения и аббревиатуры

<b>EIU</b>	Economist Intelligence Unit	<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения	<b>р-н</b>	Район
<b>долл. США</b>	Доллар США	<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>кв.</b>	Квартал	<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>кв. м</b>	Квадратный метр	<b>пом.</b>	Помещение
<b>км</b>	Километр	<b>просп.</b>	Проспект
<b>куб. м</b>	Кубический метр	<b>д.</b>	Дом
<b>м</b>	Метр	<b>ул.</b>	Улица
<b>млн</b>	Миллион	<b>чел.</b>	Человек
<b>млрд</b>	Миллиард	<b>СМИ</b>	Средства массовой информации
<b>ФСГС, Росстат</b>	Федеральная служба государственной статистики	<b>ТЦ</b>	Торговый центр
<b>МЭР</b>	Министерство экономического развития	<b>ЭР</b>	Эксплуатационные расходы
<b>КУ</b>	Коммунальные услуги		
<b>ЕГРН</b>	Единый государственный реестр недвижимости		



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Основные факты и выводы	12
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li><li>– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8</li></ul></li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li><li>– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8</li></ul></li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право собственности, право аренды на земельный участок</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения)</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки</li></ul>



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/2)

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 18 августа 2022 г.</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов</li><li>▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости</li><li>▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.)</li><li>▶ Проект договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г. был направлен арендаторам в соответствии с Письмом Департамента городского имущества города Москвы №33-5-15422/22-(0)-2 от 23.03.2022 г. и находится в стадии согласования с арендаторами. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ</li></ul>

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 6 из 166

Financial

Consulting

Group



## Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – рыночная (справедливая) стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»



**Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки**

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
  - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
  - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
  - ФСО №3, раскрывающий требования к отчету об оценке
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

**Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки**

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегионального союза оценщиков (далее МСО)







## Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

### Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»:
  - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
  - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
  - ОГРН: 1027739292283
  - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
  - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

### Проектная группа

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
  - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
  - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
  - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
  - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



## Сведения о заказчике оценки и об оценщике (2/2)

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный счет №2 от 27 ноября 2018 г. и задание на оценку №8 от 08 августа 2022 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220818-2 от 18 августа 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li><li>– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8</li></ul>
Дата оценки	▶ 18 августа 2022 г.
Дата осмотра	▶ 17 августа 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 510 940 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 452 920 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС



Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 18 августа 2022 г., составила: **401 610 000 (Четыреста один миллион шестьсот десять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно**

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ». Иное использование настоящего отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

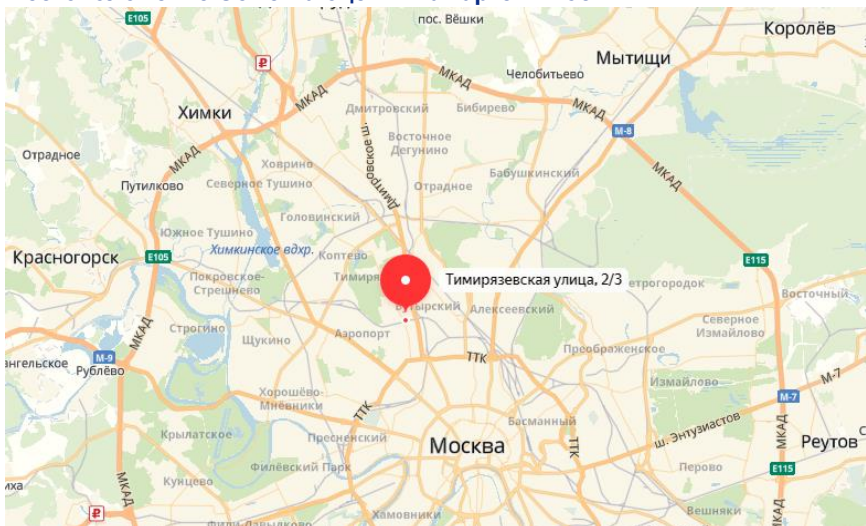


	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



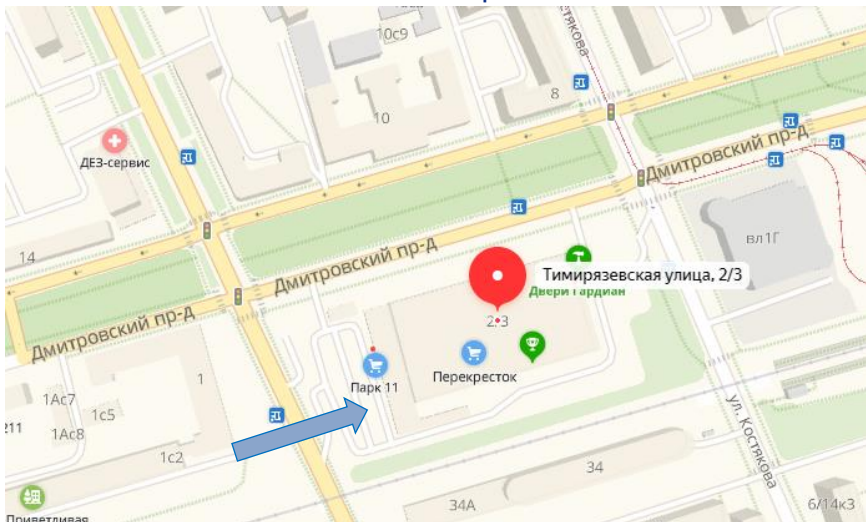


## Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: открытые источники

## Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: открытые источники

## Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8

## Описание местоположения Объекта оценки

- Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
- Транспортная доступность: Объект оценки расположен в 600 м и 7-минутной пешей доступности от станции метро Дмитровская, в 550 м от Дмитровского шоссе
- Линия застройки: 1-я линия
- Окружающая застройка – жилая
- Перед фасадом здания, в котором находится Объект оценки, имеется открытая парковка
- Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

## Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

- Тип здания: нежилое
- Год постройки: 1969 г.
- Количество этажей: 5
- Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество
- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее



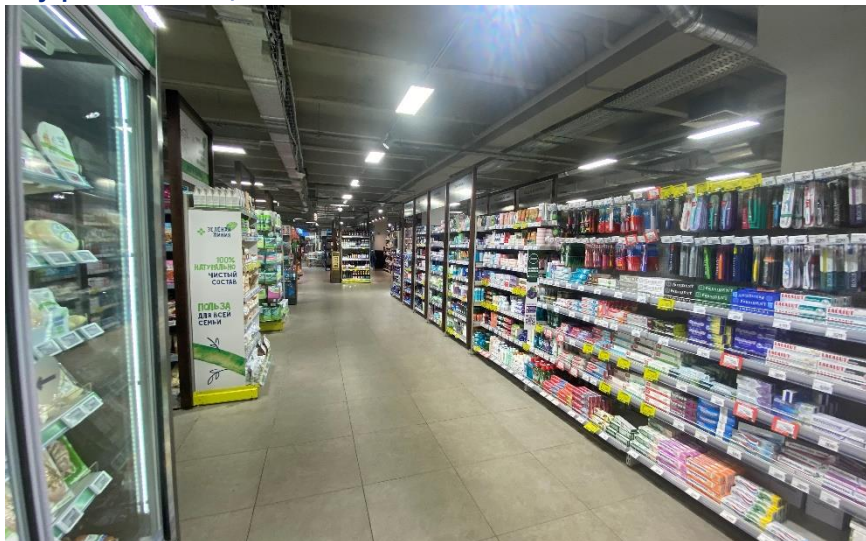
## Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

### Фасад



Источник: данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: данные осмотра

### Описание Объекта оценки

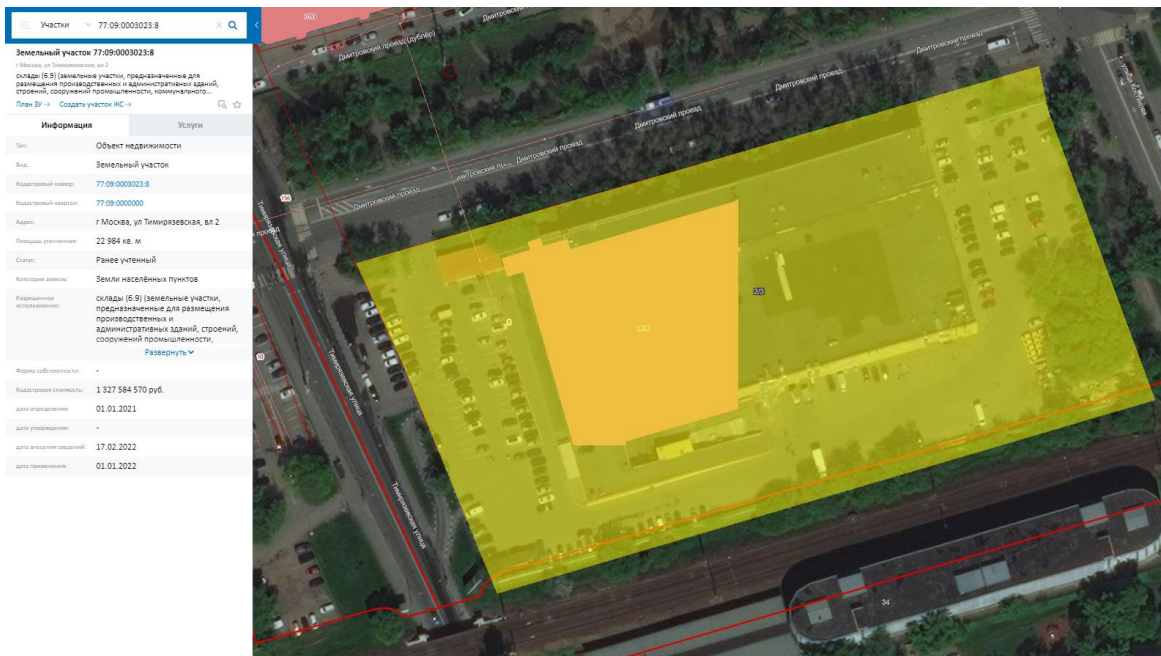
Показатель	Значение	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	247,2	1 894,2
Площадь подвала, кв. м	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1894,2
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует
Планировка	свободная	свободная
Высота потолка, м	н/д	н/д
Ограниченность доступа	отсутствует	отсутствует
Этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Вид права	собственность	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	77:09:0003023:8084	77:09:0003023:8089
Кадастровая стоимость, руб.	31 948 644,65	217 576 506,38

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4







Источник: Открытые источники

## Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь всего земельного участка, кв. м	22 984,00
Доля арендатора, кв. м	1 681,68
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Кадастровый номер	77:09:0003023:8
Строения на участке	здание (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076)
Рельеф и форма участка	правильной многоугольной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для размещения объектов торговли
Вид права	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Субъект права	
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.	1 327 584 570,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Проект договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г. был направлен арендаторам в соответствии с Письмом Департамента городского имущества города Москвы №33-5-15422/22-(0)-2 от 23.03.2022 г. и находится в стадии согласования с арендаторами. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ



### Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/393/2017-2290 от 29.08.2017 г.
- ▶ Выписки из ЕГРН от 03.04.2019 г.
- ▶ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-09-002416 от 06.06.1995 г.
- ▶ Договор № Т/194-14 аренды торгового помещения от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 23.10.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 16.04.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 09.09.2015 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 01.10.2015 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения от 01.08.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 07.12.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 18.09.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г.
- ▶ Технический план помещения
- ▶ Письмо Департамента городского имущества города Москвы №33-5-15422/22-(0)-2 от 23.03.2022 г.
- ▶ поэтажный план и экспликация к поэтажному плану



### Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
  - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
  - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
  - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
  - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: помещение в нежилом здании (торговом комплексе), общей площадью 2 141,4 кв. м, планировка помещений: свободная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения торгового назначения

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57





## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021 (Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%
ВВП, млрд. долл. США*	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941

Источник: IHS

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

Согласно данным Банка России, в апреле – мае в российской экономике произошла относительная стабилизация, отражающая первоначальную адаптацию экономических агентов к резко изменившимся условиям, прежде всего финансовым. Об этом говорят результаты опросов предприятий и косвенные показатели экономической активности. Однако структурные изменения в экономике еще не произошли. В условиях сохраняющегося глубокого снижения импорта товаров и услуг остаются значимые риски дальнейшего сокращения производства по мере исчерпания запасов сырья, материалов и комплектующих

Низкий рост потребительских цен в мае во многом вызван действием нескольких разовых дезинфляционных факторов, прежде всего сильным укреплением рубля. Дальнейшая динамика потребительских цен в краткосрочной перспективе будет определяться объемом предложения потребительских товаров, динамикой валютного курса, потребительского кредитования, зарплат и доходов, инфляционных ожиданий, а также изменением склонности к потреблению домохозяйств. В 2024 г. инфляция возвратится к 4% под воздействием проводимой денежно-кредитной политики

В апреле – мае российские финансовые рынки частично восстановились в условиях действия ограничений на трансграничное движение капитала и постепенного снятия регуляторных барьеров, препятствующих торговле финансовыми инструментами. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровня начала года, хотя и несколько подросли в конце мая

Изменения в платежном балансе, а также несинхронность и нелинейность в структурной подстройке экспорта и импорта привели в апреле – мае к значительному снижению спроса на валюту по нескольким каналам при слабом снижении объема ее предложения на российском рынке. Это вызвало существенное укрепление рубля, что, в свою очередь, транслировалось в торможение роста потребительских цен и вместе с ним – в снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса

Кроме того, после исчерпания мартовского всплеска ажиотажного спроса потребительский спрос опустился, отражая уменьшение реальных зарплат и доходов, создание «стратегических запасов» товаров длительного хранения и длительного пользования, а также сжатие потребительского кредитования. Это привело к замедлению роста и в ряде случаев даже к снижению розничных цен на товары, цены на которые ранее значительно выросли, опередив рост издержек

Вместе с тем динамика наиболее устойчивых показателей роста потребительских цен, таких как трендовая инфляция, медианный рост цен и показатели базовой инфляционного давления. Поэтому текущие пониженные темпы роста индекса потребительских цен выглядят неустойчивыми. По мере исчерпания действия разовых дезинфляционных факторов рост цен может вновь повыситься

Большая неопределенность в динамике цен в предстоящие месяцы связана со структурным фактором, а именно с масштабом и темпами замены товаров с высокой импортной составляющей новыми импортными и (или) отечественными товарами. В случае быстрой и полноценной замены рост цен останется медленным с учетом более низкого спроса. Если же замены не будет, рост цен увеличится из-за опережающего уменьшения предложения товаров даже при низком спросе

В целом в марте – мае в российской экономике произошло умеренное снижение экономической активности, причем в последнее время темпы снижения ощутимо замедлились, в значительной степени благодаря финансовой стабилизации и использованию ранее созданных материальных и финансовых запасов. Структурная трансформация еще не произошла. Ее признаками будут существенное восстановление объемов импорта с переориентацией на альтернативных поставщиков и резкое увеличение инвестиций и производства на уровне отдельных компаний и отраслей (в более отдаленной перспективе). Между текущим моментом и активной структурной трансформацией вероятен временной разрыв, в течение которого снижение производства и предложения товаров может усилиться

В этой связи активизация контрциклической бюджетной политики (рост расходов одновременно с предоставлением налоговых послаблений), которая произошла в апреле, а также ряд регуляторных послаблений смягчают экономический спад, создавая условия для менее болезненной подстройки экономики к структурным изменениям. Снижение ключевой ставки и кредитных ставок в экономике, также этому способствует. ЦБ РФ вернул ключевую ставку к докризисным значениям, снизив до 9,5%. С 28 февраля до 8 апреля ставка составляла рекордные 20%, затем регулятор три раза снижал ее на 3 п.п., а 14 июня снизил дополнительно на 2 п.п.

Укрепление рубля в апреле – мае оказывает неоднозначное влияние на экономическую активность и структурную трансформацию экономики. Удешевляя импорт, крепкий рубль делает его более финансово доступным, тем самым компенсируя возросшие затраты на перестройку логистических цепочек. Кроме того, проведенные в последние годы опросы предприятий показали, что крепкий рубль способствует перевооружению производства и реализации инвестиционных проектов. Это облегчает структурную трансформацию экономики: импортозамещение промежуточных и потребительских товаров и перестройку торговых потоков в направлении восток – юг. Вместе с тем оба этих процесса требуют времени и пока слабо прослеживаются в показателях внешней торговли. При этом укрепление рубля при прочих равных условиях приводит к уменьшению доли импорта

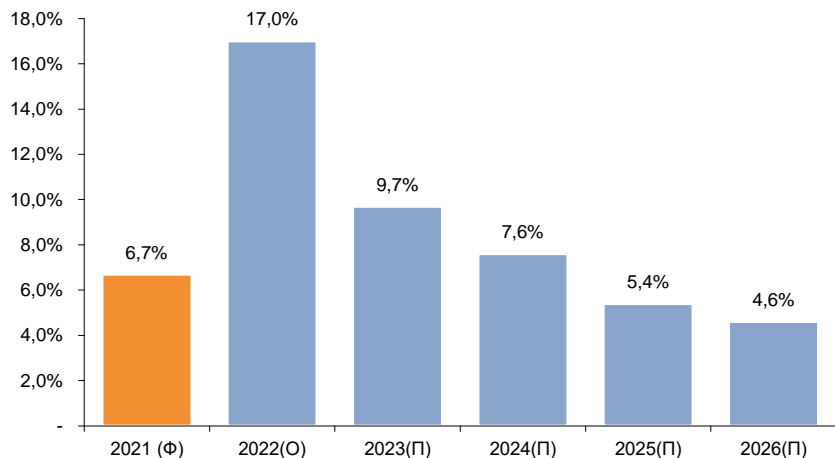
Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363160-9dcd-4137-8e29-2cb42e36f58b

Страница 21 из 166

Financial  
Consulting  
Group

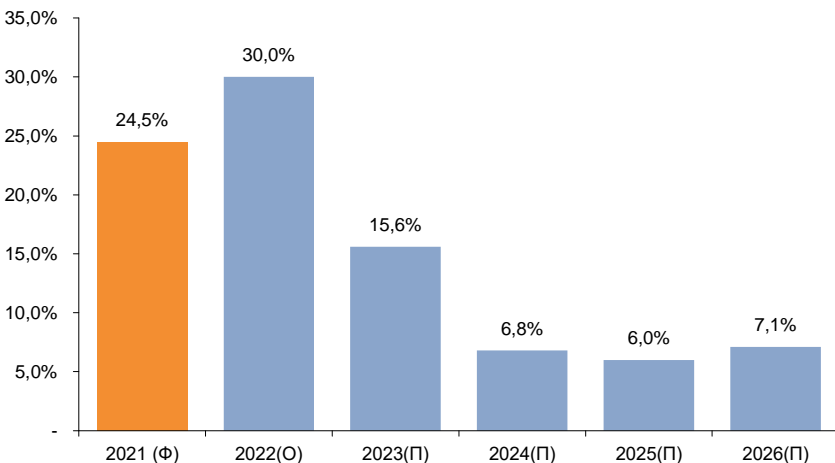
### Индекс потребительских цен\*



Источник: IHS

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Индекс цен производителей\*



Источник: IHS

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

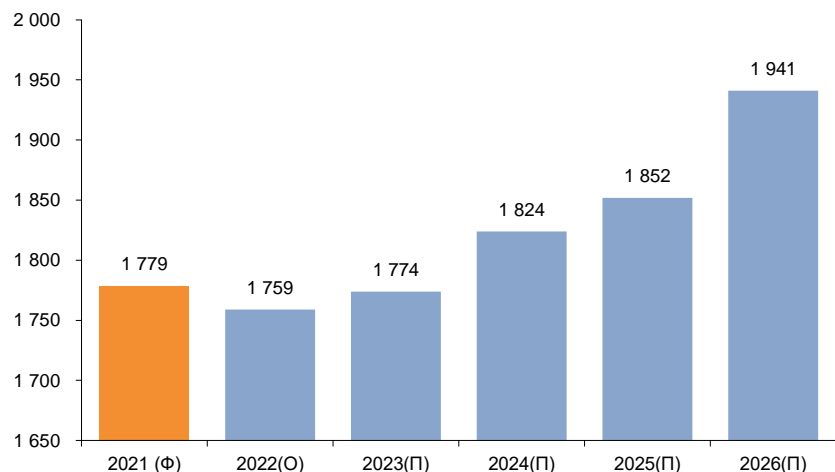
- ▶ По данным МЭР, в мае 2022 г. инфляция продолжила замедляться и в ежемесячном выражении составила 0,12% м/м (1,56% м/м в апреле). В годовом выражении инфляция замедлилась впервые с декабря 2021 г. – до 17,10% г/г (17,83% г/г в апреле). На замедление инфляции, помимо сезонных факторов, продолжило оказывать влияние укрепление рубля и коррекция цен в условиях снижения потребительской активности. В результате на непродовольственные товары и услуги в отчетном месяце наблюдалась дефляция, на продовольственные товары рост цен замедлился
- ▶ На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,11% м/м после роста на 0,6% м/м в апреле. В мае на фоне укрепления рубля и снижения потребительского спроса продолжилось снижение цен на товары длительного использования с высокой импортной составляющей (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары и средства связи), продолжили дешеветь медикаменты. Также в мае снижение цен зафиксировано на легковые автомобили (-0,55% м/м), строительные материалы (-0,40% м/м) и обувь (-0,05). На ряд других непродовольственных товаров отмечалось замедление роста цен (одежда и белье, галантерея, моющие и чистящие средства). Бензин дешеветь третий месяц подряд (в мае – на -0,18% м/м). Снижение цен наблюдалось и в секторе услуг – на -0,32% м/м в отчетном месяце после роста на 1,07% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение на -0,15% м/м SA после роста на 1,09% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в снижение цен в отчетном месяце внесло удешевление услуг зарубежного туризма и воздушного транспорта
- ▶ В результате снижения цен на услуги и непродовольственные товары на монетарную компоненту инфляции (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, впервые за всю историю наблюдений зафиксирована дефляция (-0,24% м/м, с исключением сезонного фактора на -0,18% м/м SA)
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-мае 2022 г. продолжил рост и составил 110,3 млрд долларов США, увеличившись почти в 3,5х по отношению к соответствующему периоду прошлого года
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
  - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате значительного роста экспорта при снижении импорта
  - совокупный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса увеличился главным образом за счет снижения полученных от нерезидентов инвестиционных доходов
  - положительное сальдо финансового счета (передача через Диалог 18.08.2022 11:42 GMT+03:00 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f) и менее значимого снижения обязательств



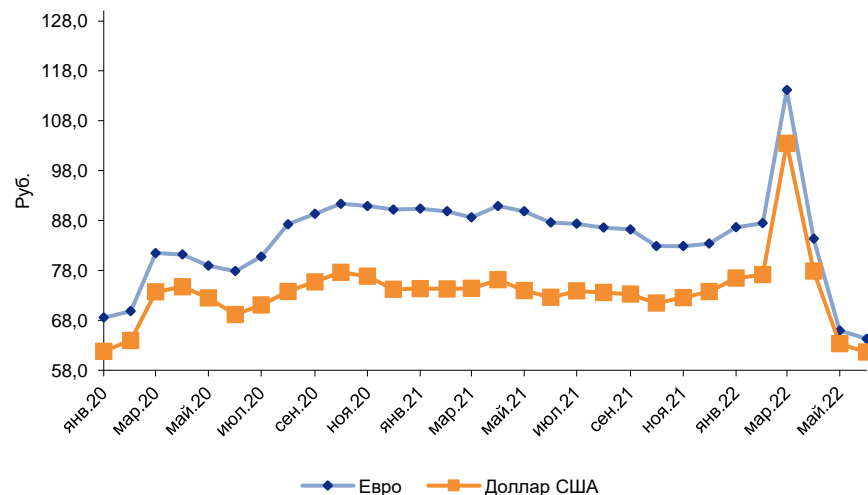
### Прогноз роста ВВП, млрд. долл. США\*



Источник: IHS

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2020 – 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, в мае количество россиян, официально зарегистрированных в качестве безработных, не только не увеличилось, но даже сократилось. За последнюю неделю мая число безработных в России увеличилось на 11,5 тыс., составив 686,4 тыс. человек. К 30 мая на рынке труда для соискателей было доступно более 2,3 млн вакансий. Количество вакансий превышает численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, почти в 3,3х
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару продолжил тренд на укрепление. В июне по сравнению с прошлым месяцем доллар ослабел на 9,7% по номинальному курсу аналогично результатам на апрель, где укрепление рубля составило 18,7%. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 57,18 руб. (против 63,31 рубль в мае), средний курс с начала года — 75,91 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне ослаб на 9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 60,01 руб. (против 65,97 руб. в мае). Средний курс января — июня 2022 г. — 83,11 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился
- ▶ По состоянию на 30 июня 2022 г. курс доллара составил 51,158 руб./долл., а курс евро – 53,858 руб./евро

**Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в апреле – июне, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым**

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 23 из 166

Financial

Consulting

Group



### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

### Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 12 692 466 чел. (на 2020 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

### Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В сентябре 2020 года оборот оптовой торговли составил 2606,8 миллиарда рублей, или 95,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе-сентябре 2020 года – 20867,4 миллиардов и 95,1%
- ▶ Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в апреле 2020 года по сравнению с апрелем 2019 года составил 91,4 %
- ▶ За январь-июнь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 138 или 36,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1 170 791,0 млн. рублей
- ▶ На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты

### Транспорт

- ▶ Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- ▶ На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево
- ▶ г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 24 из 166

Financial  
Consulting  
Group





## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое помещение торгового назначения

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обременение объекта договорами аренды</li> <li>Сервитуты и общественные обременения</li> <li>Качество права на земельный участок в составе объекта</li> </ul>
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Льготное кредитование продавцом покупателя</li> <li>Платеж эквивалентом денежных средств</li> </ul>
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие финансового давления на сделку</li> <li>Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой</li> <li>Обещание субсидий или льгот на развитие</li> </ul>
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Изменение цен во времени</li> <li>Отличие цены предложения от цены сделки</li> </ul>
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>Престижность района</li> <li>Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</li> <li>Доступность объекта (транспортная и пешеходная)</li> <li>Качество окружения (рекреация и экология)</li> </ul>
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Характеристика земельного участка</li> <li>Размеры и материалы строений</li> <li>Износ и потребность в ремонте строений</li> </ul>
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Состояние окружающей застройки</li> <li>Возможность ресурсосбережения</li> <li>Соответствие объекта принципу ННЭИ</li> </ul>
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обеспеченность связью и коммунальными услугами</li> <li>Наличие парковки и (или) гаража</li> <li>Состояние системы безопасности</li> <li>Наличие оборудования для бизнеса</li> </ul>

Источник: Анализ Исполнителя

- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

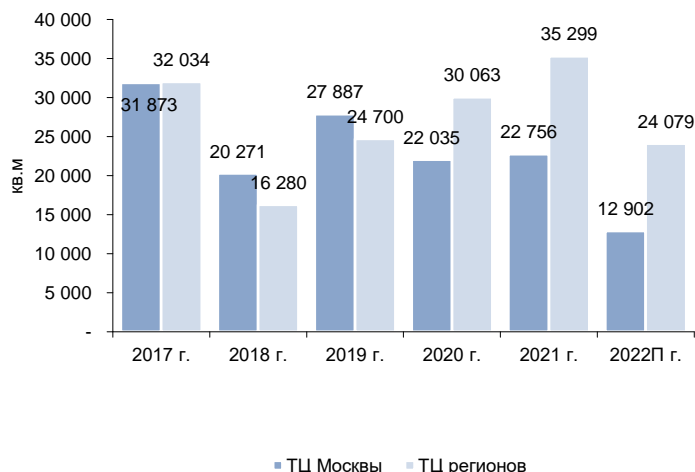
*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ удаленность от метро
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ соотношение площадей
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ уровень отделки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



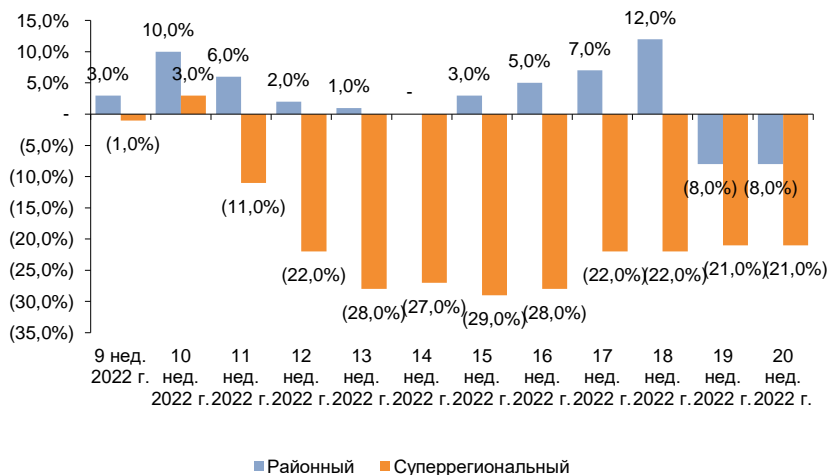


## Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

## Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов



Источник: Nikollers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, в 1 кв. 2022 г. обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках России оценивается в среднем в 529 кв. м/1000 жителей. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. данный показатель увеличился на 7,1%. Лидером по обеспеченности торговыми объектами среди российских городов остается Самара (765 кв. м/1 000 чел.). За ней следуют Екатеринбург (678 кв. м/1 000 чел.), Санкт-Петербург (576 кв. м/1 000 чел.). Такая динамика объясняется открытием в этих регионах крупных торговых объектов: в Пермском крае – торгово-развлекательных центров «Планета» (GLA) и «iMALL Эспланада» арендопригодной площадью 83 тыс. кв. м и 40,5 тыс. кв. м соответственно, в Волгограде – торгово-развлекательного комплекса «Арбуз-Молл» площадью 47 тыс. кв. м (GLA), в Республике Татарстан – крупного семейного ТРЦ Kazan Mall (GLA – 52 тыс. кв. м)
- ▶ В 1 кв. 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. кв. м), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. кв. м), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. Согласно данным компании CBRE на начало 2022 г. общая площадь ТЦ, открытых в России, составляет порядка 744 тыс. кв. метров. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 19%, а в регионах на 57%
- ▶ Новое строительство 2022 г. будет преимущественно формироваться за счет объектов меньшей площади. Средняя GLA-площадь новых проектов в Москве составит порядка 13 тыс. кв. м., в регионах - 35 тыс. кв. м. В целом, площадь ТЦ, планируемых к вводу в 2022 г., варьируется от 5 до 54 тыс. кв. м в столице и от 10 до 69 тыс. кв. м квадратных метров в других городах России

### Спрос

- ▶ В начале 2022 г. на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок
- ▶ В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции

### Вакансия

- ▶ По итогам 1 кв. 2022 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно 1 кв. 2021 г.) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ритейлеров в начале г. (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце 1 кв. 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректровки уровня вакантности со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и переводом через Диадок 18-08-2022 14:42 GMT+03:00 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-6	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-8	
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10	
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10	
Мини-якоря 500-700	0 - 45 000	6-10	
	300-500	0 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 18 000	6-14
	100-150	16 000 - 36 000	10-14
	50-100	25 000 - 80 000	12-14
	0-50	45 000 - 170 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-15	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10	
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000 - 120 000	10-15	
Кафе	15 000 - 90 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	10-12	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
Источник: Knight Frank Research, 2022

### Коммерческие условия

► В 1 кв. 2022 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 кв. м и 500–700 кв. м в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходится на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 кв. м) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

### Прогноз

- Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Московском регионе до конца 2022 г. составит 239,1 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.
- Уже сегодня половина строящихся в Московском регионе торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов.. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. кв. м до 57,5 тыс. кв. м, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей

### Уровень недозагрузки

Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 32, табл. 3	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2022 г.)	9,00%	6,00%	13,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50	18,77%	10,54%	26,58%
<b>Среднее</b>	<b>12,76%</b>	<b>8,71%</b>	<b>16,99%</b>

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 28 из 166



**Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (1/2)**

Предложения по аренде торговых объектов в г. Москве				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. в мес.	Цена предложения, руб./кв. м в год	Источник
Москва, улица Авиаконструктора Микояна, 12	619,0	1 650 000	31 987	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264515582">https://www.cian.ru/rent/commercial/264515582</a>
Москва, улица Верхняя Масловка, 25к1	308,1	700 000	27 264	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272521103">https://www.cian.ru/rent/commercial/272521103</a>
Москва, Новодмитровская улица, 5АС6	885,8	1 845 417	25 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/259882879">https://www.cian.ru/rent/commercial/259882879</a>
Москва, улица Суцевский Вал, 5С19	474,0	533 250	13 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269391702">https://www.cian.ru/rent/commercial/269391702</a>
Москва, улица Космонавтов, 26	450,0	500 000	13 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272362080">https://www.cian.ru/rent/commercial/272362080</a>
Москва, Вятская улица, 27С7	2 655,6	6 785 058	30 660	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269627099">https://www.cian.ru/rent/commercial/269627099</a>
Москва, улица Касаткина, 8	300,0	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276642795">https://www.cian.ru/rent/commercial/276642795</a>
Москва, Ленинградский проспект, 78К1, ш. Калужское (11 км до МКАД)	311,6	500 000	19 255	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271614737">https://www.cian.ru/rent/commercial/271614737</a>
Москва, Большая Марфинская улица, 4	460,0	570 000	14 870	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272845051">https://www.cian.ru/rent/commercial/272845051</a>
Москва, Ленинградский проспект, 78К1	415,9	828 701	23 911	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273399867">https://www.cian.ru/rent/commercial/273399867</a>
Москва, улица Касаткина, 3С2	330,0	363 000	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276557094">https://www.cian.ru/rent/commercial/276557094</a>
Москва, Звездный бульвар, 10С1	540,0	900 000	20 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150573758">https://www.cian.ru/rent/commercial/150573758</a>
Москва, Дмитровское шоссе, 30К1	300,0	250 000	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275591195">https://www.cian.ru/rent/commercial/275591195</a>
Москва, улица Годовикова, 2	442,0	449 993	12 217	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224440181">https://www.cian.ru/rent/commercial/224440181</a>
Москва, проспект Мира, 102к1	339,9	495 000	17 476	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270024293">https://www.cian.ru/rent/commercial/270024293</a>
Москва, Новоалексеевская улица, 22к2	398,4	500 000	15 060	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257499715">https://www.cian.ru/rent/commercial/257499715</a>
Москва, проспект Мира, 120	319,6	600 023	22 529	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274489193">https://www.cian.ru/rent/commercial/274489193</a>
Москва, Большая Новодмитровская улица, 23С1	300,0	875 000	35 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274379263">https://www.cian.ru/rent/commercial/274379263</a>
Москва, Ленинградский проспект, 39с80	595,3	950 000	19 150	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276845524">https://www.cian.ru/rent/commercial/276845524</a>
Москва, Бутырская улица, 76С1	348,1	1 000 287	34 483	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274008289">https://www.cian.ru/rent/commercial/274008289</a>
Москва, Часовая улица, 4К2	497,5	1 200 012	28 945	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272952381">https://www.cian.ru/rent/commercial/272952381</a>
Москва, улица Яблочкова, 21Д	623,0	1 246 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250882519">https://www.cian.ru/rent/commercial/250882519</a>
Москва, проспект Мира, 99	1 300,0	2 499 900	23 076	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274459496">https://www.cian.ru/rent/commercial/274459496</a>
Москва, Складочная улица, 1С6	1 700,0	3 400 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273527046">https://www.cian.ru/rent/commercial/273527046</a>
Москва, Новоалексеевская улица, 16к3	375,0	573 000	18 336	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257142881">https://www.cian.ru/rent/commercial/257142881</a>
Москва, проспект Мира, 173	311,0	599 000	23 113	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276903945">https://www.cian.ru/rent/commercial/276903945</a>
Москва, улица Академика Королева, 10	450,0	1 125 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217352994">https://www.cian.ru/rent/commercial/217352994</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>10 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>35 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>21 569</b>	

Источник: анализ Исполнителя

Примечание: объявления не анализировались по критерию включения НДС в стоимость продажи

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 29 из 166

Financial

Consulting

Group



Предложения по продаже торговых объектов в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Огородный проезд, 8С3	1 062,6	135 000 000	127 047	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275073530">https://www.cian.ru/sale/commercial/275073530</a>
Москва, Сельскохозяйственная улица, 15С3	349,5	34 950 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276805151">https://www.cian.ru/sale/commercial/276805151</a>
Москва, проезд Соломенной Сторожки, 5К1	433,0	73 000 000	168 591	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270743579">https://www.cian.ru/sale/commercial/270743579</a>
Москва, проспект Мира, 188Бк1	395,6	79 120 000	200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267126477">https://www.cian.ru/sale/commercial/267126477</a>
Москва, Аргуновская улица, 4	351,0	80 845 000	230 328	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276967372">https://www.cian.ru/sale/commercial/276967372</a>
Москва, улица Сергея Эйзенштейна, 6	372,0	95 000 000	255 376	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270869891">https://www.cian.ru/sale/commercial/270869891</a>
Москва, Новоалексеевская улица, 22к2	398,4	97 500 000	244 729	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252004381">https://www.cian.ru/sale/commercial/252004381</a>
Москва, улица Усиевича, 22С2	353,0	100 000 000	283 286	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258912740">https://www.cian.ru/sale/commercial/258912740</a>
Москва, улица 4-я 8 Марта, 6А	403,0	100 750 000	250 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275844078">https://www.cian.ru/sale/commercial/275844078</a>
Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, 40С1	915,0	109 800 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270743426">https://www.cian.ru/sale/commercial/270743426</a>
Москва, улица Академика Королева, 13С1	3 423,0	370 000 000	108 092	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276967045">https://www.cian.ru/sale/commercial/276967045</a>
Москва, проспект Мира, 95	5 000,0	1 250 000 000	250 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270501783">https://www.cian.ru/sale/commercial/270501783</a>
Москва, Тимирязевская улица, 16	300,0	85 000 000	283 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270183950">https://www.cian.ru/sale/commercial/270183950</a>
Москва, Кочновский проезд, 4к1	300,0	89 700 000	299 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/227188215">https://www.cian.ru/sale/commercial/227188215</a>
Москва, Большая Марфинская улица, 6	383,0	99 000 000	258 486	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271072945">https://www.cian.ru/sale/commercial/271072945</a>
Москва, Часовая улица, 11С4	1 219,0	173 000 000	141 920	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271894932">https://www.cian.ru/sale/commercial/271894932</a>
Москва, улица Павла Корчагина, 2А	1 724,6	173 720 000	100 731	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276107615">https://www.cian.ru/sale/commercial/276107615</a>
Москва, Дмитровский проезд, 20К2	1 900,0	300 000 000	157 895	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269082167">https://www.cian.ru/sale/commercial/269082167</a>

<b>Минимальное значение</b>	<b>100 000</b>
<b>Максимальное значение</b>	<b>299 000</b>
<b>Среднее значение</b>	<b>198 823</b>

Источник: анализ Исполнителя  
 Примечание: объявления не анализировались по критерию включения НДС в стоимость продажи

Text

**Анализ рынка торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал:**

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 100 000 до 299 000 руб./кв. м. Среднее значение составило 198 823 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 10 000 до 35 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 21 569 руб./кв. м/год



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	34
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	38
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	44
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57





## Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
  - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:

- Заключение с заказчиком договора об оценке
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- Составление и передача заказчику отчета об оценке

- ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

## Вид определяемой стоимости

- ▶ Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки

## Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения справедливой стоимости в рамках применения каждого из подходов

### Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
  - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Объект является объектом специального назначения
  - Возможность определения стоимости строительства объекта
  - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
  - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - И_{нак}),$$

$$И_{нак} = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

$И_{нак}$  – накопленный износ объектов капитального строительства

$И_{физ}$  – физический износ объектов капитального строительства

$У_{фун}$  – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$У_{экон}$  – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства



► Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:

- 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

### Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

► Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

► **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

► **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

► **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

### Определение накопленного износа

► Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

- Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
- Функциональное устаревание ( $U_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ( $U_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Определение прибыли предпринимателя

► Прибыль предпринимателя ( $\Pi_{\text{дев}}$ )

- Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
- Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок



### Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
    - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
    - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

### Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
  - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
  - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
  - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
    - ▶ **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 рынку 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
    - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
    - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем



### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ 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 (п. 25 ФСО №1)

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
  - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
  - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

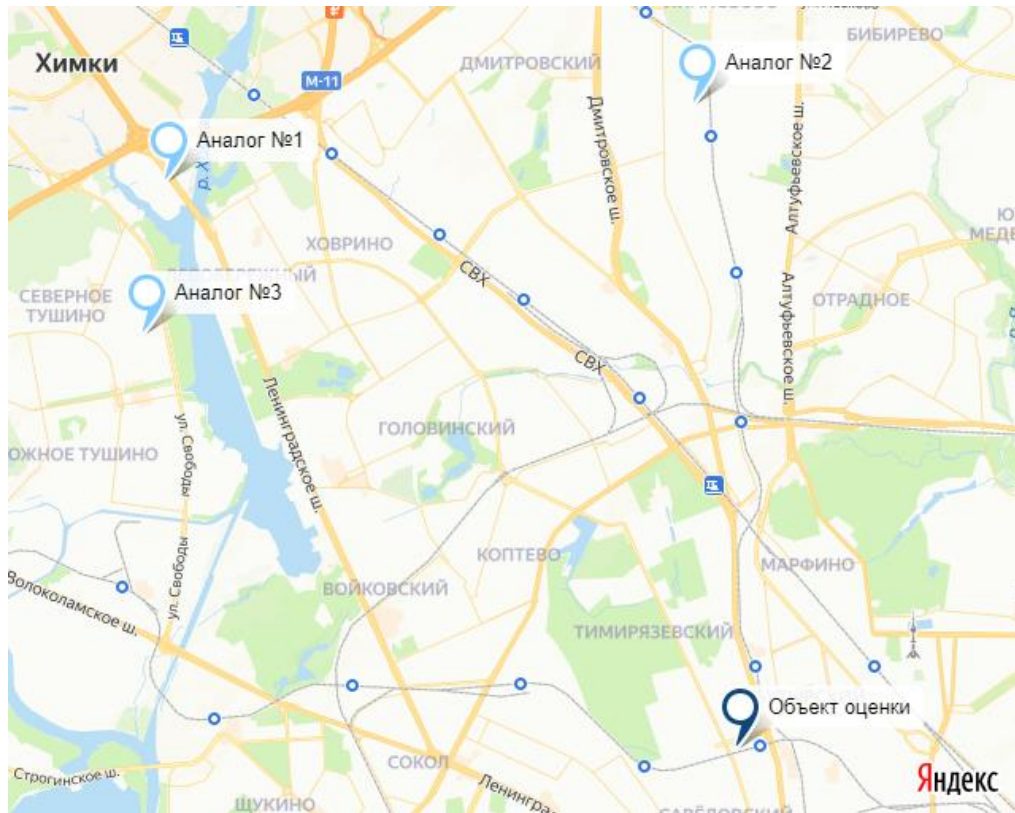




# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (1/6)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3  
Объект-аналог №1: г. Москва, Ленинградское ш., 71Бс2  
Объект-аналог №2: г. Москва, Керамический пр., 59А  
Объект-аналог №3: г. Москва, ул. Фомичёвой, 8с2

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее





Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 36 из 166

Financial  
Consulting  
Group





## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, Ленинградское ш., 71Бс2	г. Москва, Керамический пр., 59А	г. Москва, ул. Фомичёвой, 8с2
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2141,4	630,0	984,3	672,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2141,4	630,0	984,3	672,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<b>Этаж расположения</b>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		180 000 000	250 000 000	210 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		285 714	254 065	312 500
<b>Контакты</b>		+7 (985) 160-45-14	+7 (495) 410-18-66	+7 (981) 333-78-32
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommerch_eskaya_nedvizhymost/prodazha_torgov_oy_ploschadi_2282489515">https://www.avito.ru/moskva/kommerch_eskaya_nedvizhymost/prodazha_torgov_oy_ploschadi_2282489515</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommerch_eskaya_nedvizhymost/prodam_torgovo_e_pomeschenie_984_m_2384491054">https://www.avito.ru/moskva/kommerch_eskaya_nedvizhymost/prodam_torgovo_e_pomeschenie_984_m_2384491054</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommerch_eskaya_nedvizhymost/prodam_torgovo_e_pomeschenie_672_m_2504219652">https://www.avito.ru/moskva/kommerch_eskaya_nedvizhymost/prodam_torgovo_e_pomeschenie_672_m_2504219652</a>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 37 из 166

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>285 714</b>	<b>253 988</b>	<b>312 500</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(12,0%)	(12,0%)	(12,0%)
<b>Дата предложения</b>	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,5%)	(8,5%)	(8,5%)
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, Ленинградское ш., 71Бс2	г. Москва, Керамический пр., 59А	г. Москва, ул. Фомичёвой, 8с2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
<b>Метро</b>	м. Дмитровская, 520 м	м. Ховрино	м. Алтуфьево	м. Планерная
<b>Удаленность от метро</b>	5-10 мин пешком	в транспортной доступности	в транспортной доступности	5-10 мин пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		18,0%	18,0%	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(12,8%)	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 141,4	630,0	984,3	672,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(20,7%)	(13,7%)	(19,8%)
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	630,0	984,3	672,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 38 из 166

Financial

Consulting

Group



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>223 029</b>	<b>247 436</b>	<b>239 762</b>
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>223 029</b>	<b>247 436</b>	<b>239 762</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торе), %</i>		60,5%	40,7%	28,8%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,218	0,324	0,458
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>238 601</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>510 940 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки объектами-аналогами, новый собственник недополучит 50% годового дохода (6 месяцев из 12). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,0%. Подробный расчет корректировки приведен далее

### Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	50	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	15,85%				
Период дисконтирования	-	(0,32)	(0,13)	0,87	1,87	2,87
Фактор дисконтирования		1,05	1,02	0,88	0,76	0,66
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	52	104	92	81	71
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	105	104	92	81	71
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>399</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>452</b>				
<b>Итоговая корректировка на особые условия, %</b>		<b>-12,0%</b>				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки

- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,5%

### Корректировка на торг торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 459, табл. 430, стр. 458, табл. 487	
	Коллективное мнение оценщиков 9,00%
	Коллективное мнение банкиров 8,00%
<b>Среднее, %</b>	<b>8,5%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги различны по местоположению, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 54). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 9% (отношение объектов, расположенных в зоне от ТТК до ЧТК, к объектам, расположенным в зоне от ЧТК до МКАД)
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 54). Подробный расчет корректировки приведен ниже



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/6)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	прямая видимость от метро	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	в транспортной доступности
прямая видимость от метро	1,00	1,25	1,44	1,58	1,69
до 5 мин пешком	0,80	1,00	1,15	1,27	1,35
5-10 мин пешком	0,70	0,87	1,00	1,10	1,18
10-15 мин пешком	0,63	0,79	0,91	1,00	1,07
в транспортной доступности	0,59	0,74	0,85	0,93	1,00

Источник: ABN-Group

## Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	5-10 мин пешком	в транспортной доступности	в транспортной доступности	5-10 мин пешком
Коэффициент корректировки		1,18	1,18	1,00
Корректировка, %		<b>18,0%</b>	<b>18,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №1 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 12,8%, рассчитанная следующим образом:  $(1,09/1,25-1)*100\%$
- Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется

- Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2887-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>). Расчет приведен в таблице далее

## Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	630,0	984,3	672,0
Удельная цена	0,23	0,29	0,27	0,29
<b>Корректировка, %</b>		<b>-20,7%</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-19,8%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения или здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах, следовательно применение корректировки не требуется
- Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, а объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2022 г., стр. 255, табл. 205). Корректировка для всех аналогов составила плюс 9,0%
- Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 41 из 166



Financial  
Consulting  
Group



## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

### Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

### Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2026 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 135 дней, так как Датой оценки является 18.08.2022 г. Таким образом, прогнозный период длится с 18.08.2022 г. по 31.12.2026 г., постпрогнозный период приходится на 2027 г.

### Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

### Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 2 141,4 кв. м. Общая площадь является арендопригодной, так как Объект оценки сдается в аренду целиком
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times Ca$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду

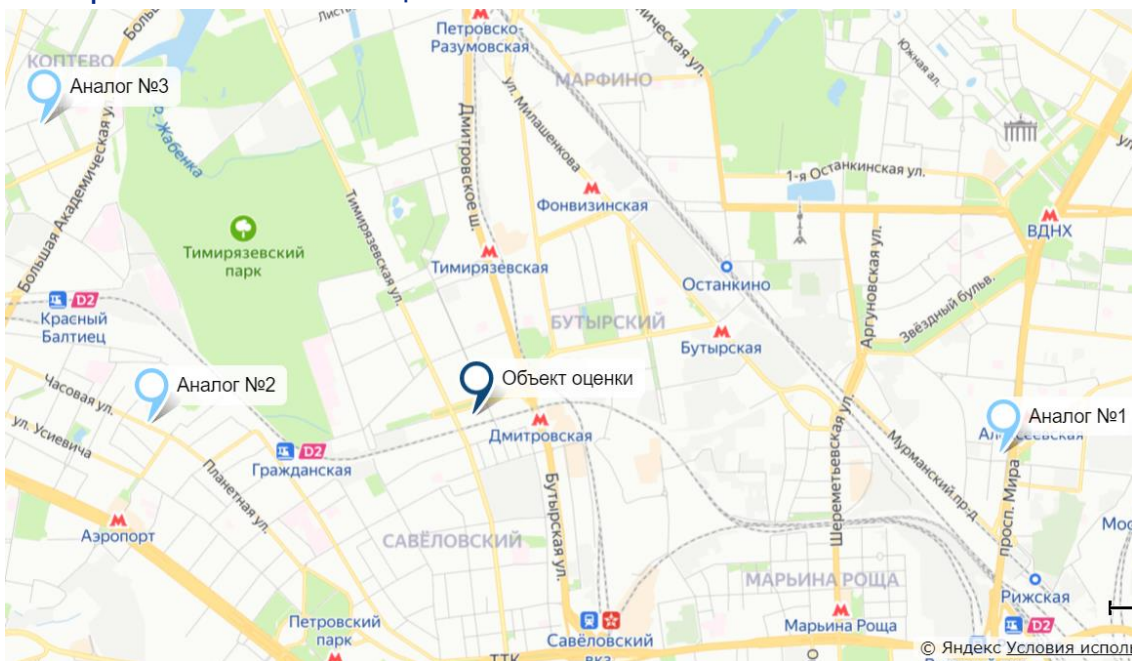
Ca – арендная ставка за 1 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 6 месяцев (или 180 дней), то в первый прогнозный период, который составляет 135 дней (с 18.08.2022 г. по 31.12.2022 г.), уровень недозагрузки составит 100%, а во второй прогнозный период – 12,3% (45 дн./365 дн.). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетные показатели второго прогнозного периода, так как на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости существует практика поиска арендаторов в период проведения ремонта
- ▶ Для расчета уровня загрузки для прогнозных периодов с 3-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода использовались данные справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г., стр. 32, табл. 3.) и данные Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.). Для расчетов было принято среднее значение – 9,5% (10% и 9% соответственно по источникам). Данное значение использовалось для прогнозных периодов с 3-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н) : г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3

Объект-аналог №1 (метка 1): Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 91К1

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, Часовая ул., 4к2

Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, Новопетровская ул., 16

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

## Расчет величины ставки аренды Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды Объекта оценки площадью 2 141,4 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с помещениями Объекта оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Ставка аренды Объекта оценки определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 91К1	Москва, Часовая ул., 4к2	Москва, Новопетровская ул., 16
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2141,4	286,4	498,00	241,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	286,4	498,0	241,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<b>Этаж расположения</b>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	без парковки	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
<b>Условия аренды</b>	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<b>Ставка аренды, руб./мес, с НДС</b>		750 000	1 300 000	602 500
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		31 469	31 325	30 000
<b>Контакты</b>		+7 (966) 061-03-34	+7 (958) 702-31-01	+7 (981) 666-14-76
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269153349/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269153349/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommerch/eskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_499144">https://www.avito.ru/moskva/kommerch/eskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_499144</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158471948/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158471948/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7



## Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>31 425</b>	<b>31 325</b>	<b>30 000</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		31 425	31 325	30 000
<b>Дата предложения</b>	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 91К1	Москва, Часовая ул., 4к2	Москва, Новопетровская ул., 16
<b>Метро</b>		м. Алексеевская	м. Аэропорт	м. Сокол
<i>Удаленность от метро</i>	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	10,0%	10,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(12,8%)	(12,8%)	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2141,4	286,4	498,0	241,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(23,0%)	(16,0%)	(23,0%)
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

\* Удаленность от метро указана по данным Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps/>)



## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	286,4	498,0	241,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
<b>Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	организованная	без парковки	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		26,5%	10,0%	10,0%
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>25 357</b>	<b>26 375</b>	<b>26 553</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торы), %</i>		62,3%	48,8%	43,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,268	0,343	0,389
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>26 171</b>		
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>		<b>56 042 991</b>		

Источники: Анализ Исполнителя





## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных услуг (КУ). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают КУ и ЭР в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов принималась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>) и составила минус 5,0%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей (между ТТК и МКАДом), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2022 г., стр. 54)

## Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,000	1,250	1,440	1,580	1,690
до 5 мин	0,800	1,000	1,150	1,270	1,350
от 5 до 10 мин	0,700	0,870	1,000	1,100	1,180
от 10 до 15 мин	0,630	0,790	0,910	1,000	1,070
в транспортной доступности	0,590	0,740	0,850	0,930	1,000

Источник: АВN-Group

## Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин
Коэффициент корректировки		1,00	1,10	1,10
Корректировка, %		0,0%	10,0%	10,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №3 располагаются на 1-й линии второстепенных улиц, а объекты-аналоги №1 и 2 расположены на первых линиях магистральных улиц, поэтому необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2022 г., стр. 55). Корректировка для объектов-аналогов №1,2 составила минус 12,8%, рассчитанная следующим образом:  $(1,09/1,25-1)*100\%$



► **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 56). Расчет приведен в таблице далее

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	286,4	498,0	241,0
Корректирующий коэффициент		0,77	0,84	0,77
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-23,0%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-23,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет приведен далее
- **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется

- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, а объекты-аналоги №2 и №3 имеют стихийную парковку, объект-аналог №1 – без парковки, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 52). Корректировка для объектов-аналогов №2,3 составила плюс 10%, рассчитанная следующим образом:  $(1,1-1)*100\%$ , а для объекта-аналога №1 – плюс 26,5%, рассчитанная следующим образом:  $(1,1*1,15-1)*100\%$ ,
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется



## Прогноз расходов

### Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций" с изменениями от 11.11.2020 г. (<https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>) налоговая ставка в 2022 г. – 1,9%, в 2023 г. и последующих налоговых периодах – 2%
- Налог на имущество в 2022 г. составил 1 753 512 руб. ((31 948 644,65 руб. + 217 576 506,38 руб.)\*1,9%/365\*135 дней), в 2023 г. и последующие – 4 990 503 руб. ((31 948 644,65 руб. + 217 576 506,38 руб.)\*2,0%)
- Изменение кадастровой стоимости носит вероятностный характер, который невозможно спрогнозировать, поэтому кадастровая стоимость на весь прогнозируемый период остается неизменной

### Расчет налога на имущество

	Годовое значение		Постпрогнозный период				
	18.08.2022	31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2026
Налоговая ставка	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Помещение №1	607 024	224 516	638 973	638 973	638 973	638 973	638 973
Помещение №2	4 133 954	1 528 997	4 351 530	4 351 530	4 351 530	4 351 530	4 351 530
<b>Итого</b>	<b>4 740 978</b>	<b>1 753 512</b>	<b>4 990 503</b>	<b>4 990 503</b>	<b>4 990 503</b>	<b>4 990 503</b>	<b>4 990 503</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Определение величины арендной платы за земельный участок

#### Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	1 327 584 570,00
Площадь ЗУ под всем зданием	22 984,00
Доля арендатора	1 681,68
Ставка, %	1,50%
<b>Арендная плата за ЗУ</b>	<b>1 457 039</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- Величина арендной платы за земельный участок определялась по данным договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г. и составила 1 457 039 руб.

### Определение величины расходов на страхование

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании базовых тарифных ставок недвижимого имущества, подробный расчет приведен далее
- Величина трат на страхование составила 333 814 руб./год с НДС (510 940 000 руб. \* 0,065%). В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

#### Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества для юридических лиц

Страховая компания	Источник	Значение, %
АО «Государственная страховая компания «Югория»	<a href="http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/">http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/</a>	0,090
ЗАО «МАКС»	<a href="http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf">http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf</a>	0,060
ПАО «Европлан»	<a href="https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf">https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf</a>	0,046
<b>Среднее значение, %</b>		<b>0,065</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

### Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2021», 2021 г., стр. 112, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось среднее значение в размере 1% от ПВД



## Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 141,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,85%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>494 899</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

► Подробный расчет операционных расходов представлен в таблице далее

## Определение величины эксплуатационных расходов

► В настоящем расчете операционных расходов затраты на эксплуатацию Объекта оценки составили 0 руб., так как эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку и оплачиваются арендаторами отдельно

## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$  – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка дохода
- $R_p$  – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$  – премия за инвестиционный менеджмент

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ, средняя доходность за год по ним составила 8,82%

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,25%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

► **Премия за низкую ликвидность** учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$  – период экспозиции объекта на рынке

- Для определения периода экспозиции использовались следующие источники и значения:
  - Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektoy-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>), средние сроки экспозиции для торговых объектов в Москве составляют от 3 до 12 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 7 месяцев
  - Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2021», 2021 г., стр. 114, табл. 71), средние сроки экспозиции для торговых объектов в Москве составляют от 3 до 6 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 6 месяцев
- Для определения периода экспозиции использовалось среднее значение, которое составило 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,78%
- Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,85%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,82%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,78%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,85%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставка капитализации для оцениваемого объекта была определена согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 55, табл. 14), диапазон величины ставки капитализации для торговых объектов составляет от 10,22% до 14,98%. Для расчетов принято минимальное значение диапазона – 10,22%

## Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период

- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- В рамках данного анализа предполагается, что после 2025 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 51 из 166

Financial  
Consulting  
Group





## Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	18.08.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	56 042 991	20 728 229	61 479 161	66 151 577	69 723 762	72 931 055	75 848 297
Потери от недозагрузки, %		100,0%	12,33%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		-	53 899 538	59 867 177	63 100 005	66 002 605	68 642 709
Операционные расходы, руб. в год, с НДС		2 806 210	7 971 433	8 087 248	8 175 792	8 255 292	8 327 602
Чистый операционный доход, руб., с НДС		-2 806 210	45 928 106	51 779 929	54 924 212	57 747 313	60 315 107
Ставка дисконтирования, %		15,85%	15,85%	15,85%	15,85%	15,85%	15,85%
Ставка капитализации, %							10,22%
Период дисконтирования		0,18	0,87	1,87	2,87	3,87	4,37
Фактор текущей стоимости		0,9732	0,8799	0,7595	0,6556	0,5659	0,5258
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-2 730 901	40 411 796	39 328 466	36 010 183	32 682 044	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							145 701 588
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							590 167 388
Комиссия брокера, %	1,0%						5 901 674
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							307 217 393
<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС</b>							<b>452 920 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	18.08.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,0%
Аренда земельного участка	1 457 039	538 905	1 457 039	1 457 039	1 457 039	1 457 039	1 457 039
Налог на имущество	4 740 978	1 753 512	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503
Резерв на замещение	494 899	183 045	542 905	584 165	615 710	644 033	669 794
Страхование	333 814	123 466	366 194	394 025	415 302	434 406	451 782
Вознаграждение управляющей компании		207 282	614 792	661 516	697 238	729 311	758 483
<b>Итого, руб.</b>		<b>2 806 210</b>	<b>7 971 433</b>	<b>8 087 248</b>	<b>8 175 792</b>	<b>8 255 292</b>	<b>8 327 602</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>	56
<b>Приложения</b>	57



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	510 940 000	0,5	
Доходный	452 920 000	0,5	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно с НДС</b>			<b>481 930 000,00</b>
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>401 610 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	43 116 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	330 381 000,00
Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8	28 113 000,00
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>	<b>401 610 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м) определялась с учетом коэффициента доли стоимости земли в едином объекте недвижимости. Значение коэффициента определялось по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>) и составило 0,07
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 18 августа 2022 г., составила:  
**401 610 000 (Четыреста один миллион шестьсот десять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС**



	стр.		стр.
Общая информация	4	<b>Приложения</b>	
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14	1. Декларация качества оценки	58
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20	2. Список используемой литературы	59
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33	3. Полисы страхования ответственности	60
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
		5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
		6. Фотографии Объекта оценки	63
		7. Копии предоставленных документов	66
		8. Информация из сети Интернет	159



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
  - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
  - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
  - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
  - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
  - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Межрегионального союза оценщиков

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.





- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
  - Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.

Договор (Первичный/Пролонгация): 0991R/776/01051/19  
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/10613/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва 16 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Систерова Наталья Николаевна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 58 из 166







Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 59 из 166







Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 60 из 166





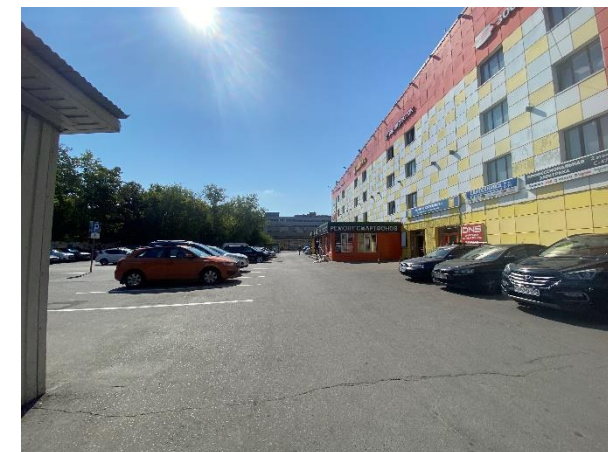
Фасад здания



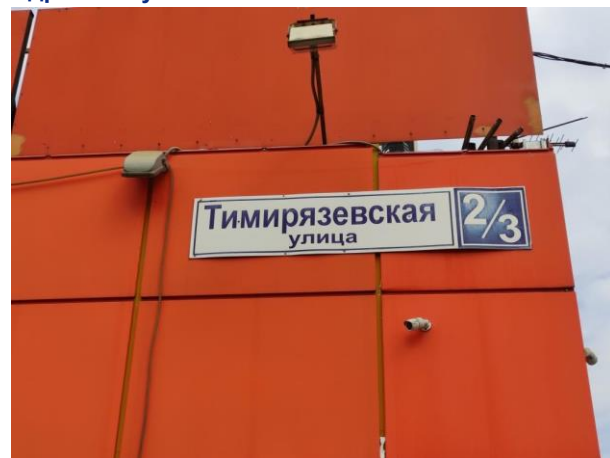
Фасад здания



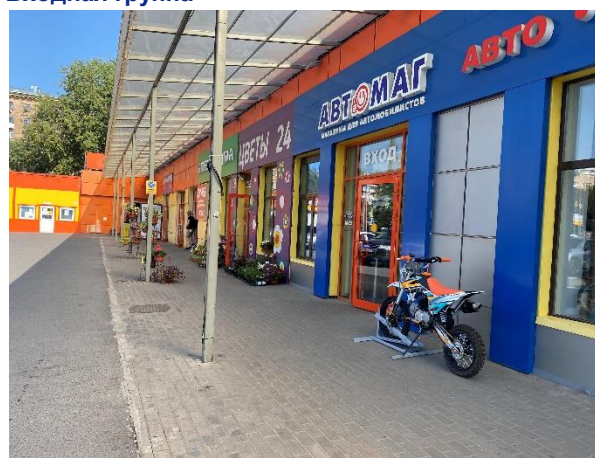
Фасад здания



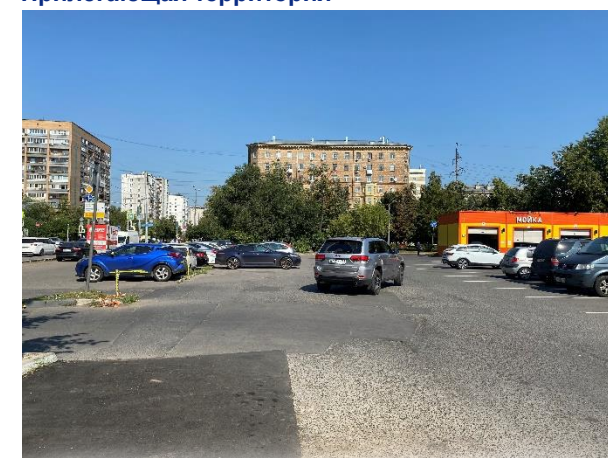
Адресный указатель



Входная группа



Прилегающая территория

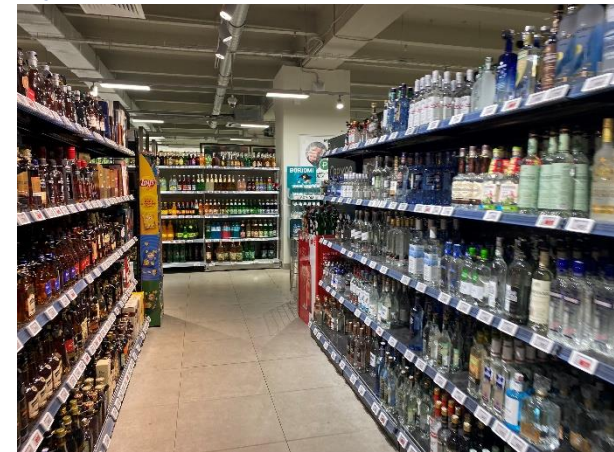


Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 61 из 166

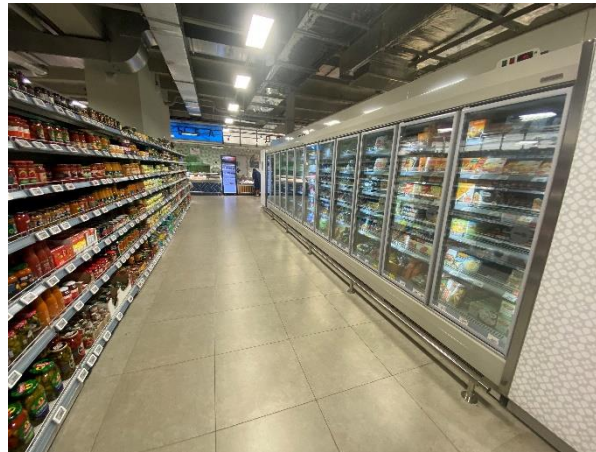




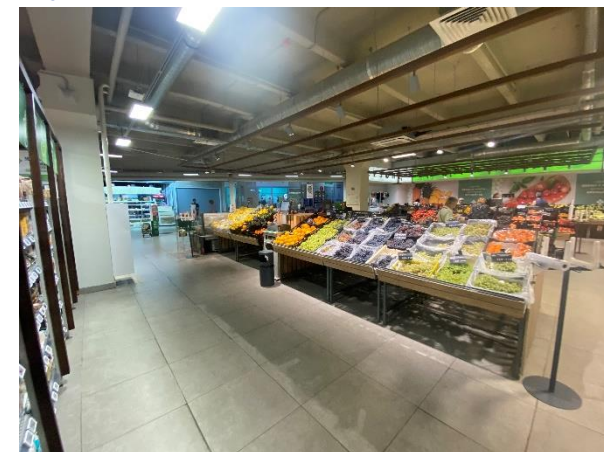
Внутренние помещения



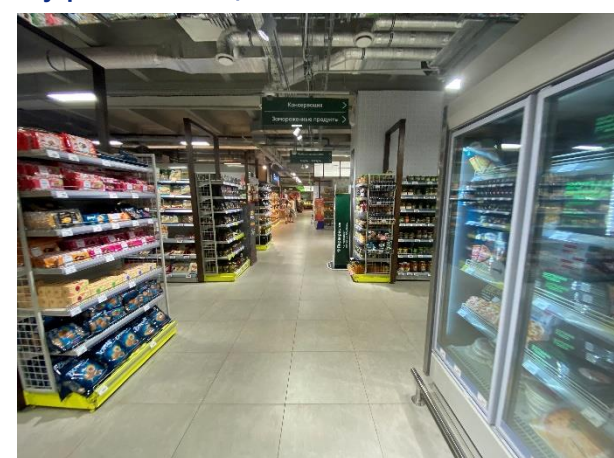
Внутренние помещения



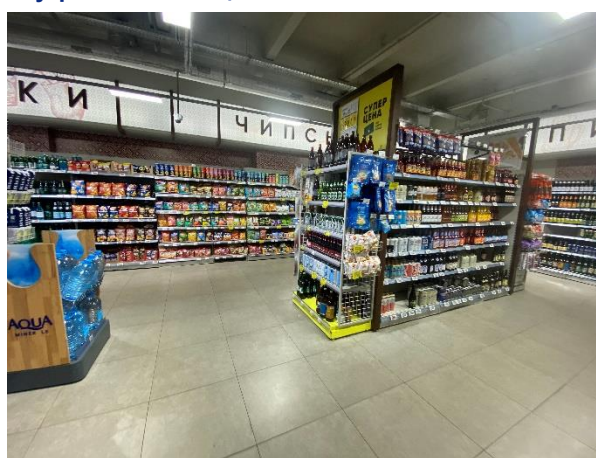
Внутренние помещения



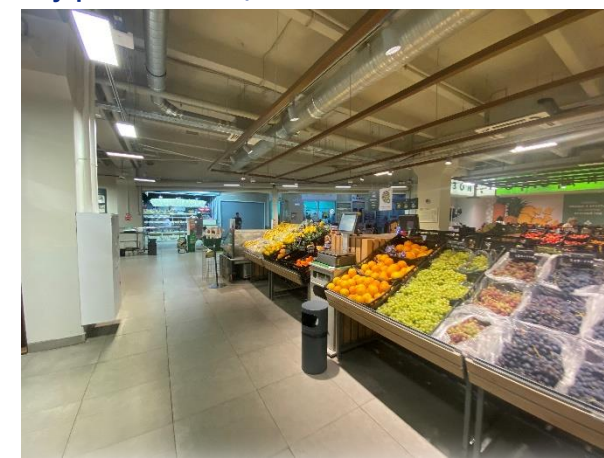
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 62 из 166





Внутренние помещения



Внутренние помещения



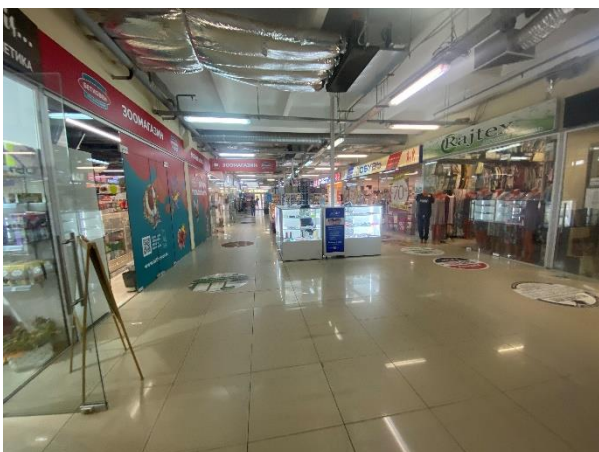
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 28.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 28.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист №	Раздела
29.08.2017 №	77/100/393/2017-2290
Кадастровый номер:	77:09:0003023:8
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003023
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г Москва, ул Тимирязевская, вл 2
Площадь:	22983 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1484902441.59
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:09:0003023:7350, 77:09:0003023:1076, 77:09:0003023:7457, 77:09:0003023:1078, 77:09:0003023:1079, 77:09:0003023:1080, 77:09:0003023:1077
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Лазарева Ольга Анатольевна
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В.





Раздел 2

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

Земельный участок		(без объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
29.08.2017 №	77/100/393/2017-2290	:	
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано		
3. Документы-основания:	3.1. данные отсутствуют		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	13.10.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/062/2015-772/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до исполнения основного обязательства: 13.09.2020	
	лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичное акционерное общество Сбербанк России, ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 14.09.2015 №3/20/1-15/60; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.09.2015 №20/1-15	
4.	вид:	ОГРАНИЧЕНИЕ.	
	дата государственной регистрации:	22.03.2001	
	номер государственной регистрации:	77-01/00-11/2001-9756	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	25 лет с 06.06.1995 по 06.06.2020	
4.1.2.	лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Мэрия (Администрация) г. Москвы	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 06.06.1995 № М-09-002416; Дополнительное соглашение от 22.11.1995; Дополнительное соглашение от 19.12.1996; Дополнительное соглашение от 26.11.1997; Дополнительное соглашение от 26.01.1998; Дополнительное соглашение от 02.10.1998; Дополнительное соглашение от 28.05.1999	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	
(подпись)		(подпись)	



Земельный участок		(рек. объекта недвижимости)
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____
29.08.2017 № 77/100/393/2017-2290		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8
вид:	Аренда. Земельный участок площадью 22983 (двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят три) кв. м по адресу: г. Москва, Тимирязевская ул., вл. 2 для использования территории под таксомоторный парк	
дата государственной регистрации:	22.03.2001	
номер государственной регистрации:	77-01/00-11/2001-9756	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	25 лет с 06.06.1995 по 06.06.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Тимирязевец", ИНН: 7713080587	
основание государственной регистрации:	Распоряжение prefecta CAO от 16.02.1995 № 176-р МКЗ; Договор аренды земельного участка от 06.06.1995 № М-09-002416; Дополнительное соглашение от 22.11.1995; Дополнительное соглашение от 19.12.1996; Дополнительное соглашение от 26.11.1997; Дополнительное соглашение от 26.01.1998; Дополнительное соглашение от 02.10.1998; Дополнительное соглашение от 28.05.1999	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ (подпись, наименование должности)	Варварова Е. В. (подпись, фамилия)	



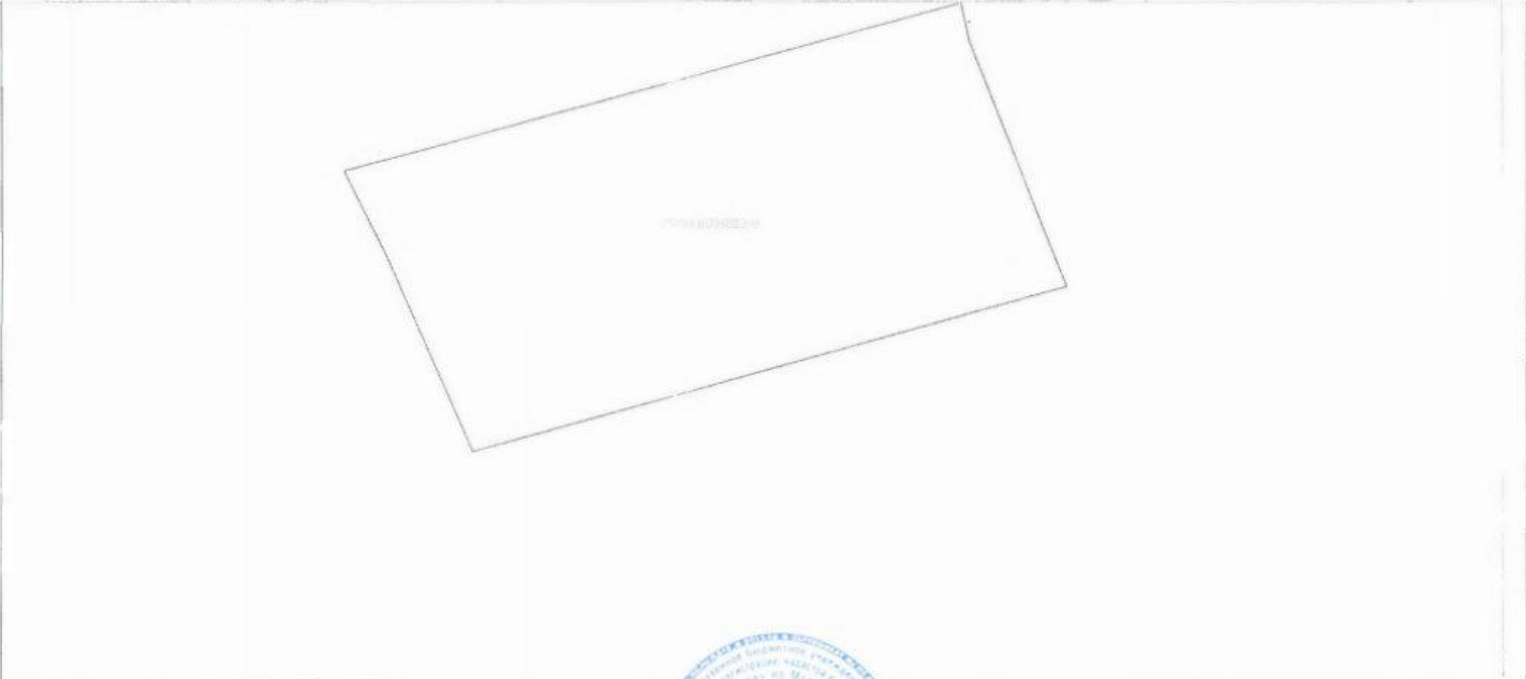



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>					
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.08.2017	№ 77/100/393/2017-2290				
Кадастровый номер:				77:09:0003023:8	

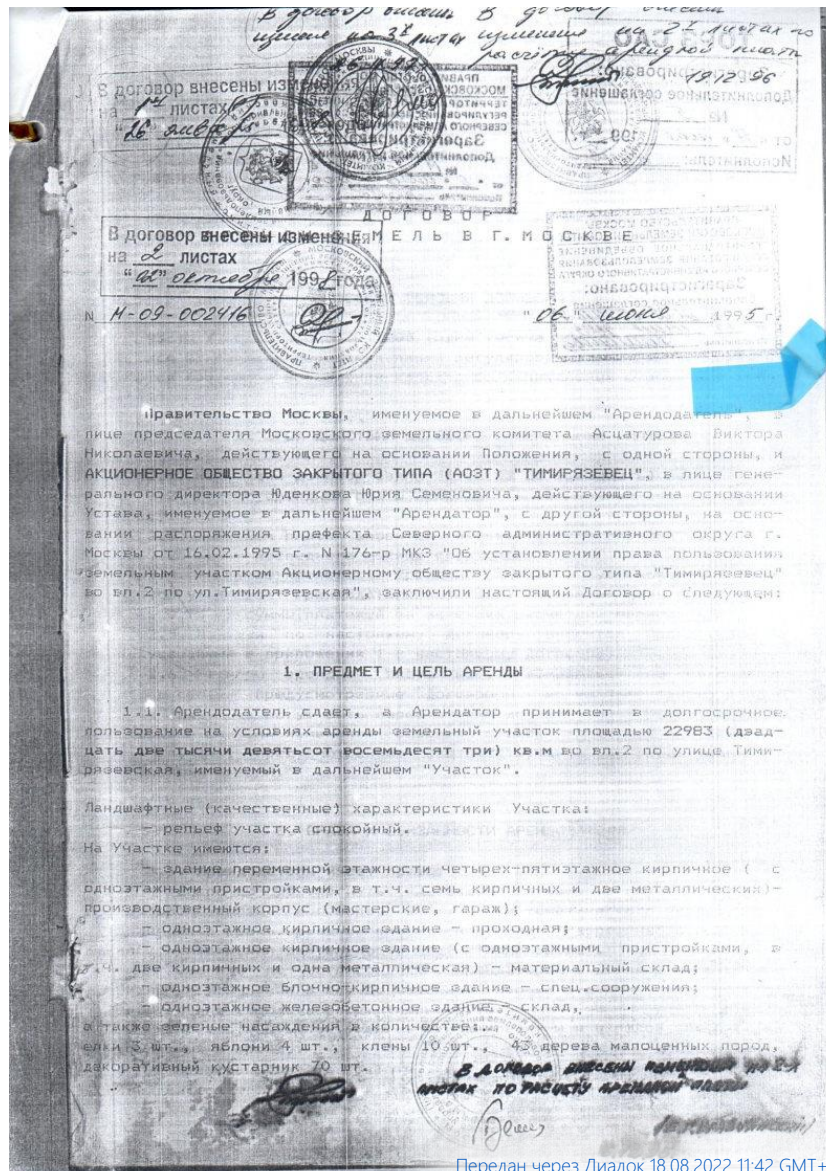
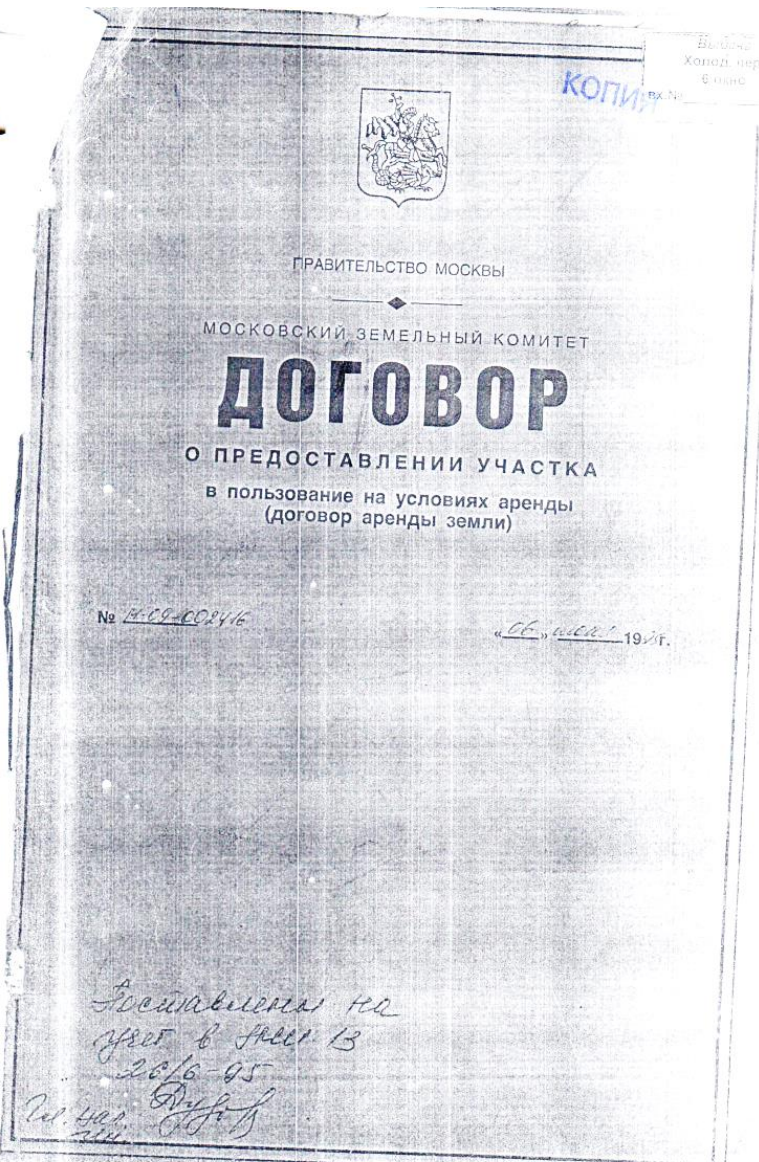
План (чертеж, схема) земельного участка:



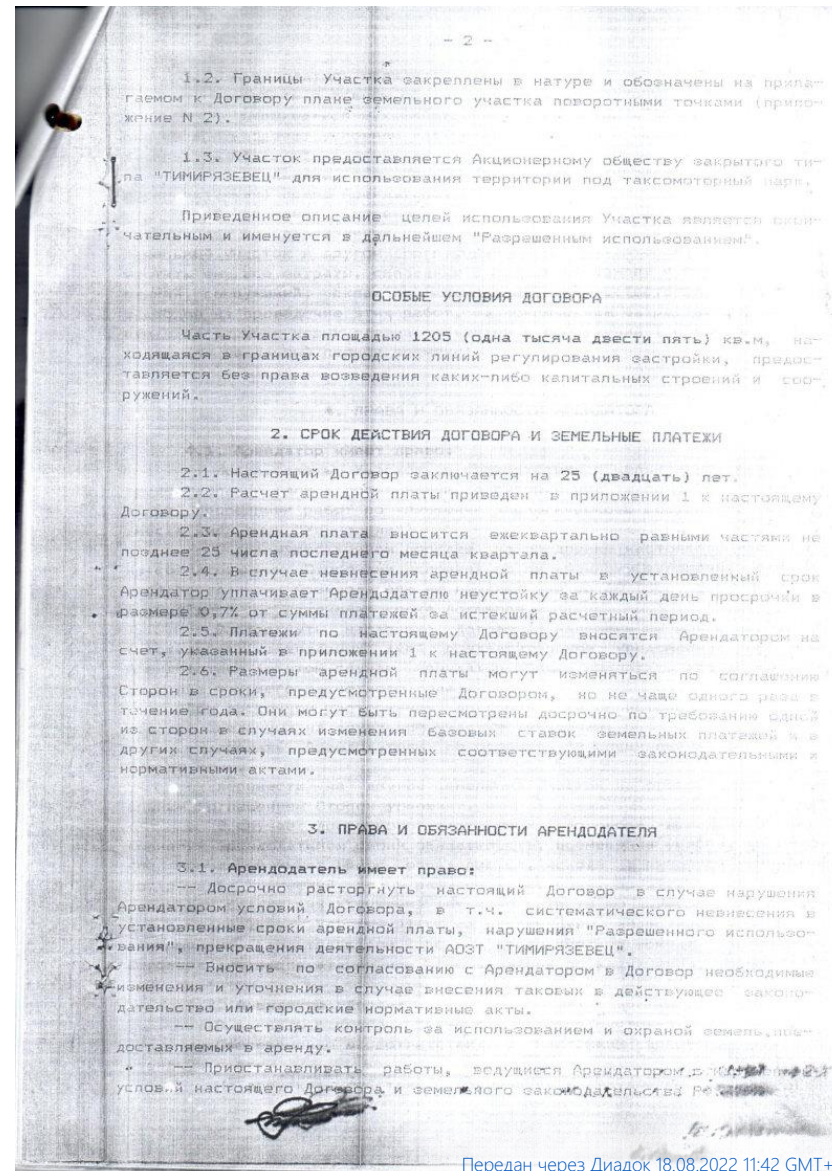
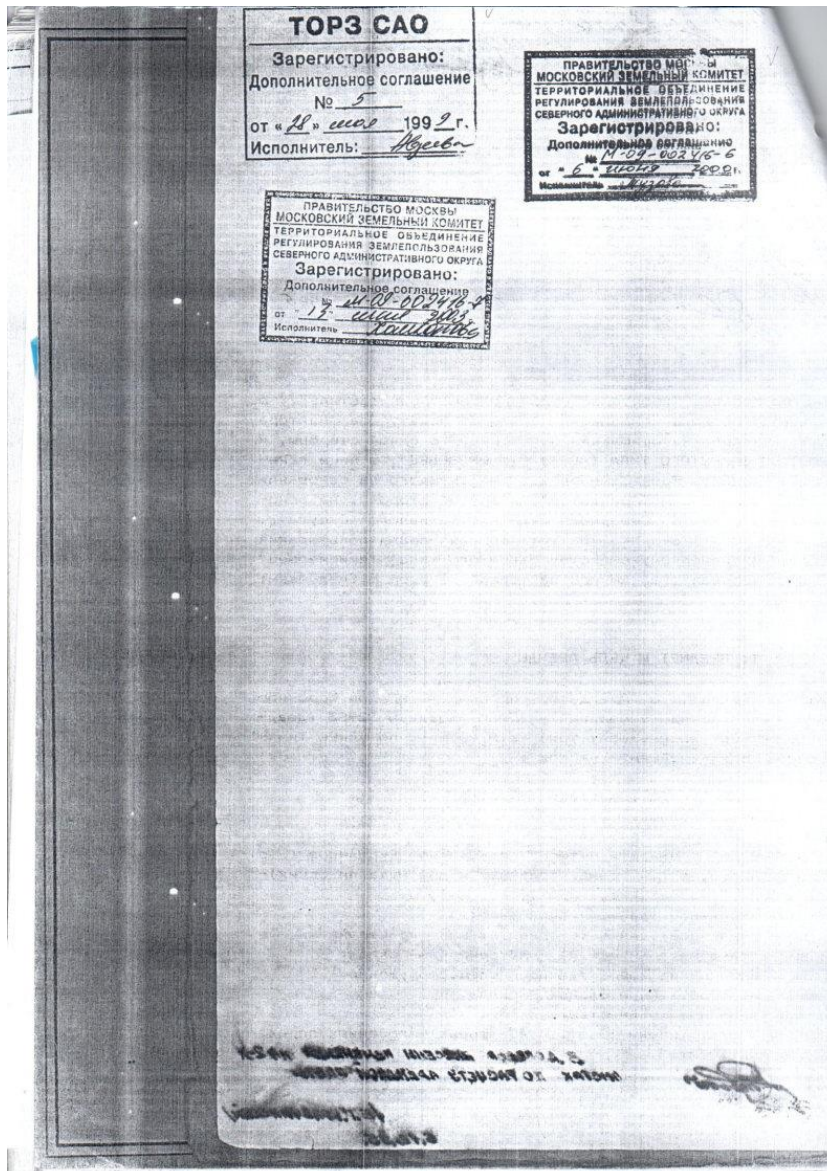
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(подпись, наименование должности)</small>	 М.П.	Варварова Е. В. <small>(подпись, фамилия)</small>

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 67 из 166









Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 69 из 166





- 3 -

**3.2. Арендодатель обязан:**

- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельного законодательства РФ.
- Не издавать специальных актов, затрагивающих (удешевляющих, ограничивающих) права Арендатора.
- В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, предоставить Арендатору вместе с этим земельный участок в другом (согласованном с Арендатором) месте и возместить ему все затраты, связанные с освоением земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, в соответствии со сметами расходов на проведение этих работ, за исключением затрат на модернизацию и расширение новых зданий, объектов и сооружений. (с учетом индексации цен на данный период времени).

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА****4.1. Арендатор имеет право:**

- Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для использования территории под таксомоторный парк, а также проведения работ по улучшению экологического состояния Участка, также проведения работ по улучшению).
  - В преимущественном порядке на продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.
  - Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).
  - При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведенные на земельном Участке Улучшения:
    - продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене,
    - перевести на другой земельный участок на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях.
  - В случае досрочного расторжения Договора вследствие неисполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которое Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости произведенных Улучшений, или в размере инвестиций, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты по договорам, связанным с реализацией Улучшений), за исключением инвестиций в объекты, завершенные строительством, но не пригодные на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом.
- 4.2. Арендатор обязан:**
- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
  - Своевременно в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату.
  - Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных

характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

-- После окончания срока действия настоящего Договора передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в статье 1.1. настоящего Договора.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

-- Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

-- В случае прекращения деятельности АОЗТ "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" или вхождения в его состав организации иностранных участников в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- Не нарушать права других землепользователей.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей Стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неустранения Нарушения в течение 60 (шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и городскими нормативными актами.

**6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.



- 5 -

**7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

Семейные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

При невозможности достижения согласия в Комиссии заинтересованная Сторона обращается с иском в суды РФ.

Стороны признают решение судов окончательным и обязательным к исполнению для обеих Сторон.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

**9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на шести листах и подписан в двух экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

**Приложения к договору:**

1. Расчетные земельные платежи (приложение N 1).
2. План границ земельного участка (приложение N 2).

Секция 1  
 Секция 2  
 Секция 3  
 Секция 4  
 Секция 5  
 Секция 6  
 Секция 7  
 Секция 8  
 Секция 9  
 Секция 10  
 Секция 11  
 Секция 12  
 Секция 13  
 Секция 14  
 Секция 15  
 Секция 16  
 Секция 17  
 Секция 18  
 Секция 19  
 Секция 20  
 Секция 21  
 Секция 22  
 Секция 23  
 Секция 24  
 Секция 25  
 Секция 26  
 Секция 27  
 Секция 28  
 Секция 29  
 Секция 30  
 Секция 31  
 Секция 32  
 Секция 33  
 Секция 34  
 Секция 35  
 Секция 36  
 Секция 37  
 Секция 38  
 Секция 39  
 Секция 40  
 Секция 41  
 Секция 42  
 Секция 43  
 Секция 44  
 Секция 45  
 Секция 46  
 Секция 47  
 Секция 48  
 Секция 49  
 Секция 50  
 Секция 51  
 Секция 52  
 Секция 53  
 Секция 54  
 Секция 55  
 Секция 56  
 Секция 57  
 Секция 58  
 Секция 59  
 Секция 60  
 Секция 61  
 Секция 62  
 Секция 63  
 Секция 64  
 Секция 65  
 Секция 66  
 Секция 67  
 Секция 68  
 Секция 69  
 Секция 70  
 Секция 71  
 Секция 72  
 Секция 73  
 Секция 74  
 Секция 75  
 Секция 76  
 Секция 77  
 Секция 78  
 Секция 79  
 Секция 80  
 Секция 81  
 Секция 82  
 Секция 83  
 Секция 84  
 Секция 85  
 Секция 86  
 Секция 87  
 Секция 88  
 Секция 89  
 Секция 90  
 Секция 91  
 Секция 92  
 Секция 93  
 Секция 94  
 Секция 95  
 Секция 96  
 Секция 97  
 Секция 98  
 Секция 99  
 Секция 100

- 6 -

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

"06" июля 1995 г.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

N 11-09-002416

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

**ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ**

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина,20

Расчетный счет N 345901

в АКБ "Презенткомбанк"

МФО 998930, уч. 9М

Телефон 235-10-21

Телефакс

Телекс и код

**АРЕНДАТОР**

АОЗТ "ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

125422 Москва, ул.Тимирязевская, д.2

Расчетный счет N 1810296

в Тимирязевском отд.Сбербанка

РФ БП ОПЕРУ МБ СВ РФ

МФО 201906

К/с N 164929

в Тимирязевском отд.Сбербанка

РФ БП ОПЕРУ МБ СВ РФ

Телефон 976-87-09

Телефакс

Телекс и код

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**За Арендодателя**

Председатель Московского

земельного комитета

В.Н.Асатуров

1995 г.

**За Арендатора**

Генеральный директор

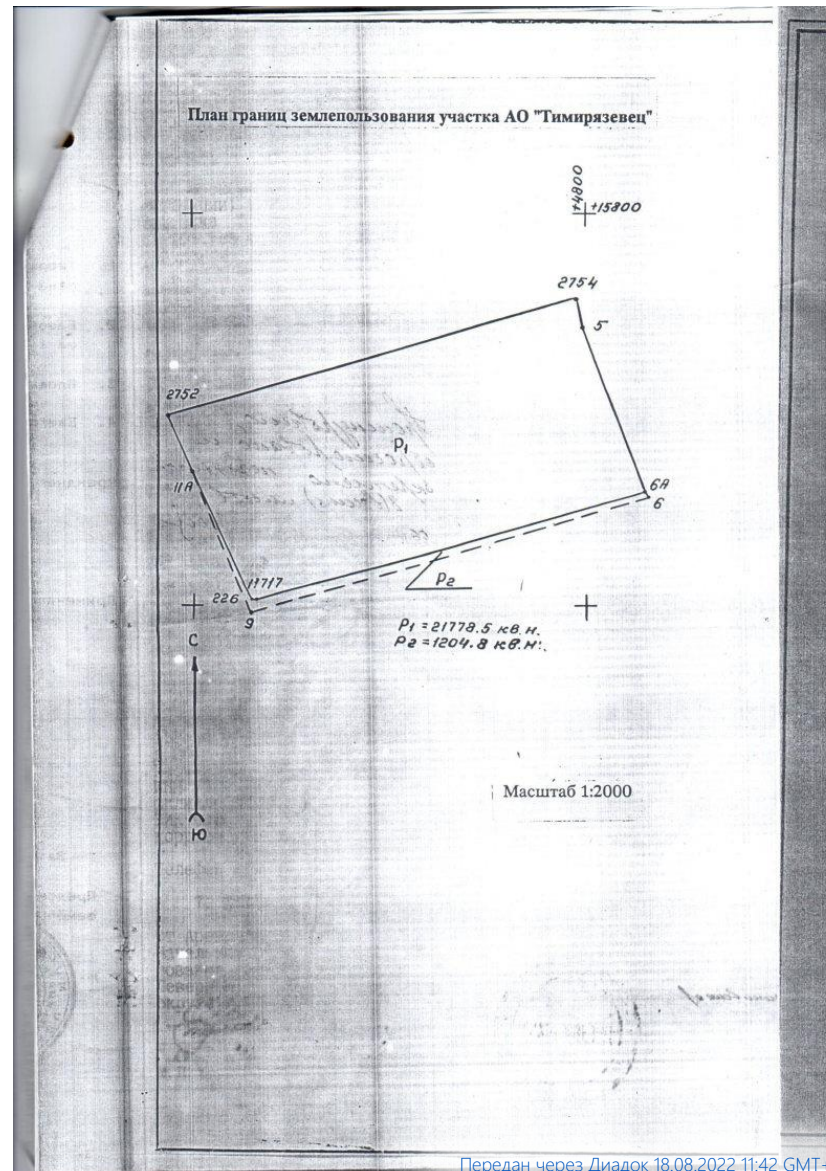
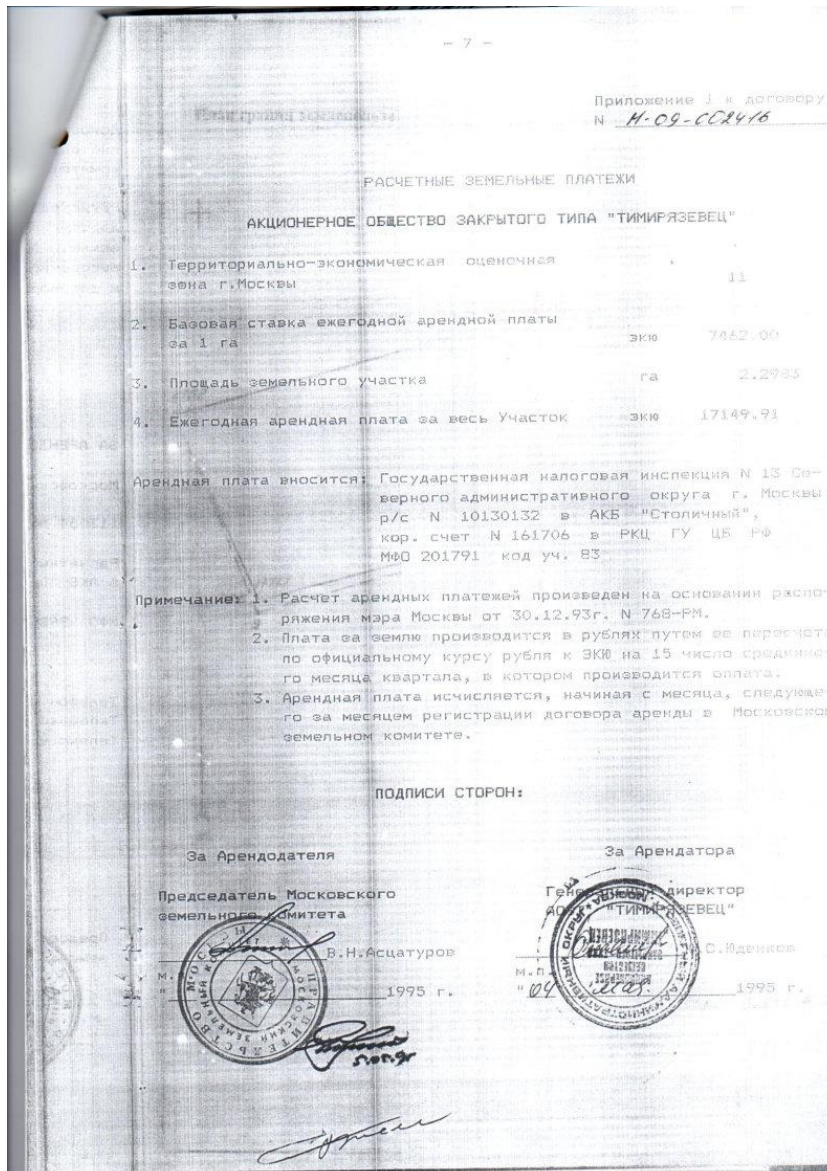
АОЗТ "ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

С.Иденков

1995 г.









Координаты углов границ земельного участка  
объекта :АО "Тимирязевец" (пост.терр.)

Таблица 1.1

№ п/п	Расстояние, метры	Рубеж, о. п. л.	Координаты		Примечание
			х (м)	у (м)	
2154	14,245	№В: 12,0616	+15757,340	+4795,480	кр. линия
5	89,191	№В: 20,2441	+15743,412	+4796,467	угол заб.
6А	206,086	№З: 73,3360	+15659,821	+4829,573	маркировка
11717	0,791	№З: 71,3354	+15602,670	+4631,570	кр. линия
226	72,147	СЗ: 25,0307	+15602,420	+4630,820	- * -
11А	32,188	СЗ: 25,0309	+15667,780	+4600,270	маркировка
2752	217,399	СВ: 73,5209	+15656,940	+4886,640	кр. линия

Площадь объекта - АО "Тимирязевец" (пост.терр.) составляет :  
21778,5 кв.м

Координаты углов границ земельного участка  
объекта :АО "Тимирязевец" (врен.терр.)

Таблица 1.2

№ п/п	Расстояние, метры	Рубеж, о. п. л.	Координаты		Примечание
			х (м)	у (м)	
6 А	206,086	№З: 73,3360	+15659,821	+4829,573	маркировка
11717	0,791	№З: 71,3354	+15602,670	+4631,570	кр. линия
226	72,147	СЗ: 25,0307	+15602,420	+4630,820	- * -
11 А	77,490	№В: 22,2839	+15667,780	+4600,270	маркировка
9	209,844	СВ: 73,3438	+15596,177	+4629,896	угол заб.
6	4,603	СЗ: 20,2438	+15655,503	+4831,179	- * -

Площадь объекта - АО "Тимирязевец" (врен.терр.) составляет :  
1204,8 кв.м

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к Договору аренды земельного участка  
от 6 июня 1995 г. ММ-09-002416

г. Москва "19" *июня* 1996 г

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице Начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности от "25" октября 1996 г. № 33-И-6329/6, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Тимирязевец", в лице генерального директора Юденкова Юрия Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

- В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и п. 2.5 распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 N 347/1-РМ "о мерах экономического регулирования использования земель Москвы" установить, что новые базовые ставки и поправочные коэффициенты, учитывающие разрешенное использование земель, применяются при расчете арендной платы с 01.11.96.
- Приложение к Договору по расчету арендной платы изложить в редакции приложения по расчету арендной платы по настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора аренды земли.
- В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.96 347/1-РМ "о мерах экономического регулирования использования земель Москвы" внести изменения в пункт 2.4 Договора аренды земельного участка в части размера пени (неустойки), изменив его с 0,7 процента на 1,0 процент от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная с 1 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
- Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.
- Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические адреса сторон:

Арендодателя: 113054 Москва, ул. Бахрушина, д. 20  
Расчетный счет N 033345757  
ИНН 7705031674 в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк",  
БИК 044583502,  
корр.сч. 502161000

Арендатора: 125422 Москва, ул. Тимирязевская д. 2  
Расчетный счет N467082  
в Тимирязевском ОСБ N6924  
корр.сч. 342161500 МБ АК СВ РФ  
БИК 044583342

ИНН 7713080587  
Телефон 976-87-09

7. Подписи сторон:

От Арендодателя  
Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы  
Е. В. Кравчинский  
1996 года

От Арендатора  
Генеральный директор  
Юденков Юрий Семенович  
"Тимирязевец"  
1996 года

М. П. [Подпись]

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dcl-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 73 из 166

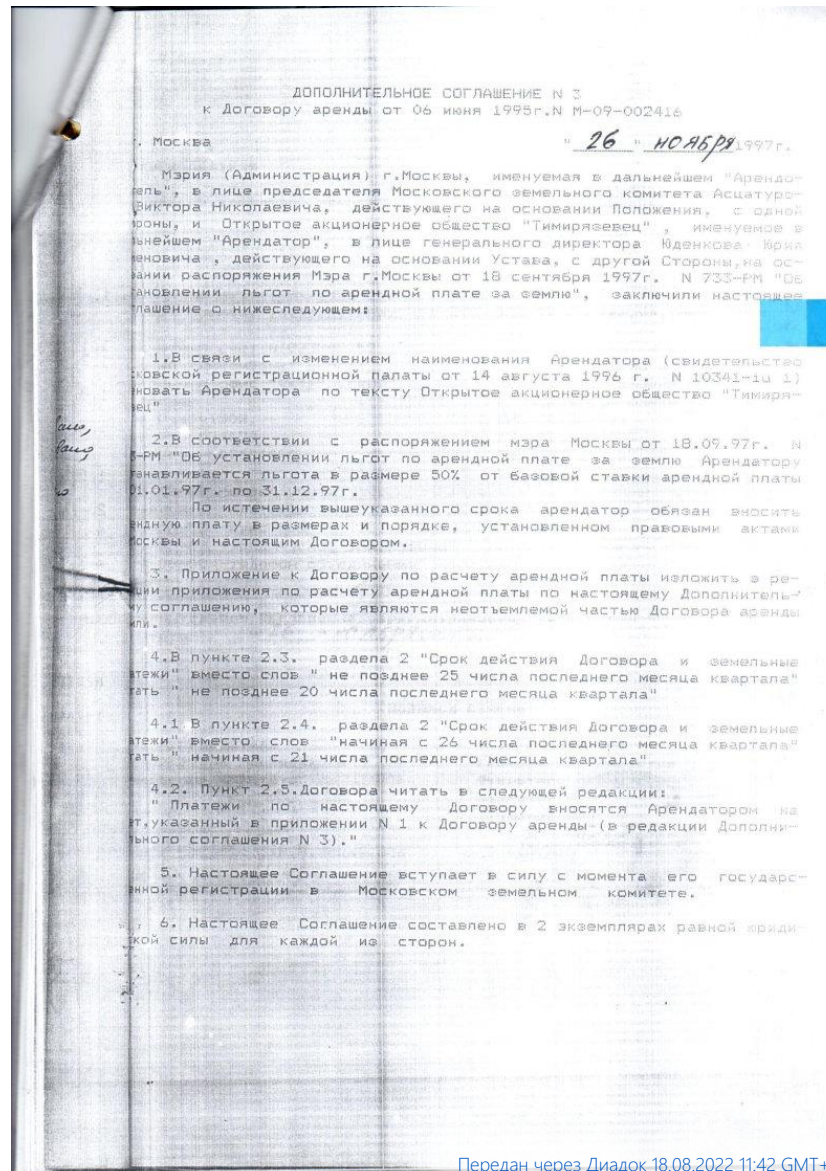
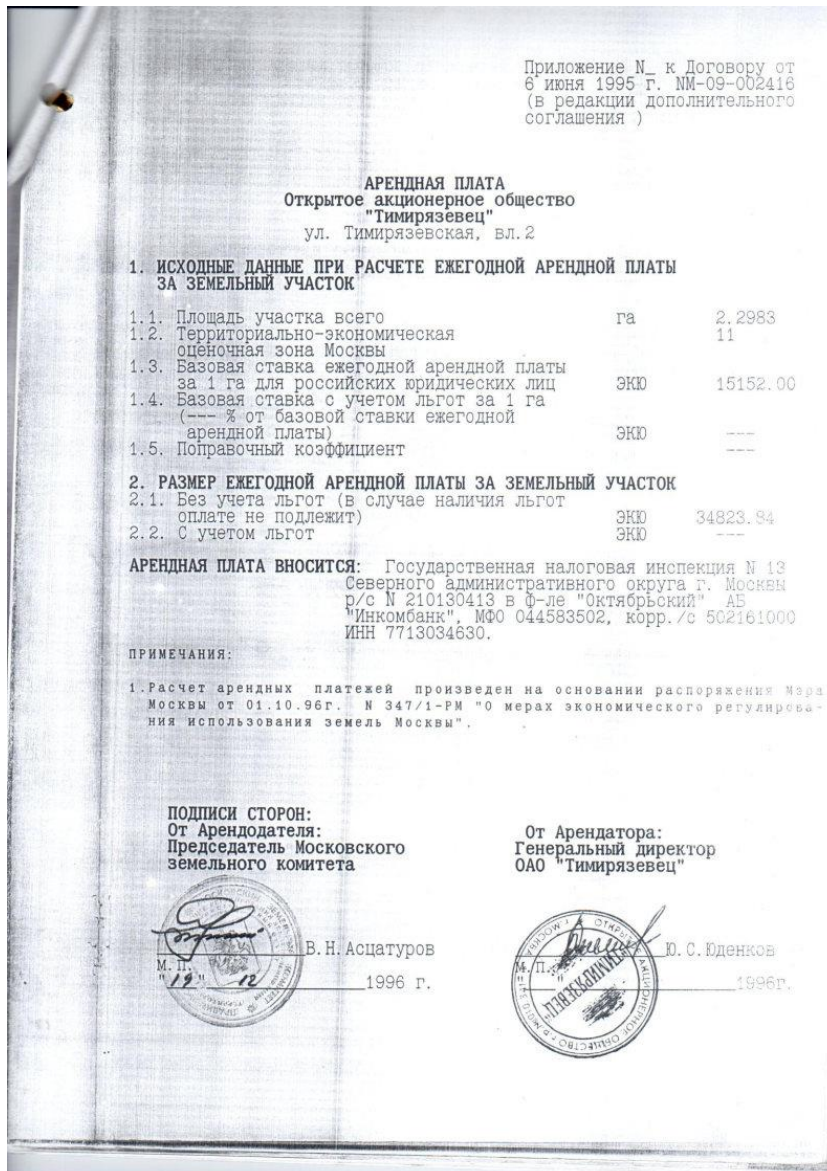
Financial

Consulting

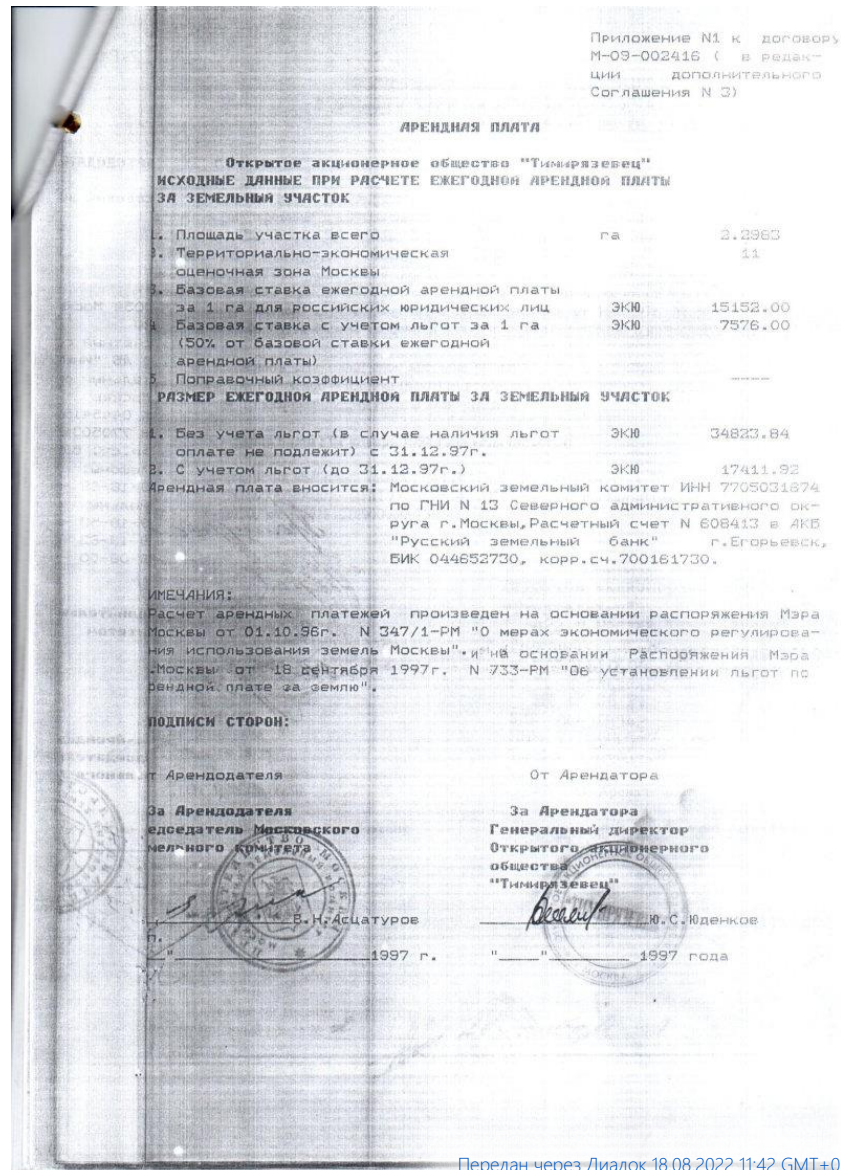
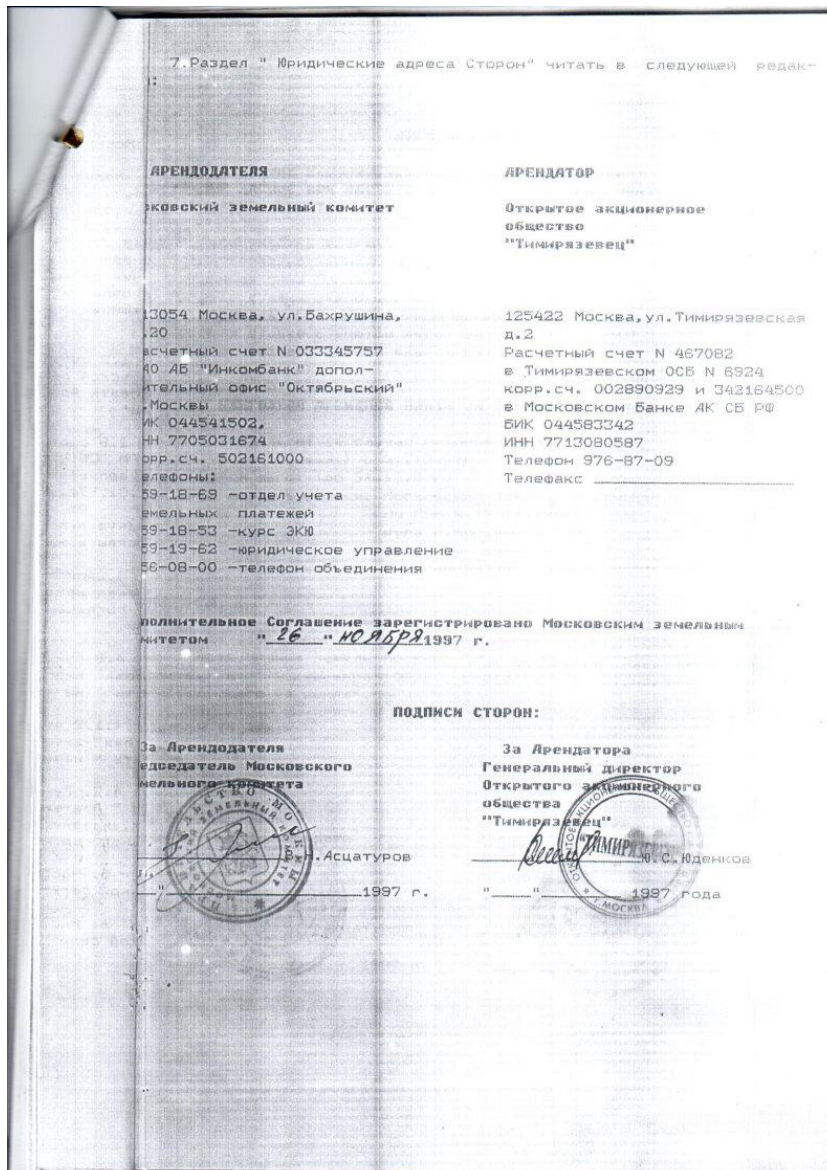
Group













**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К  
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
№ М-09-002416 от 06 июня 1995г.

г. Москва "26" января 1998г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном округе Кравчинского Е. Г., действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество "Тимирязевец"** в лице **Ген. директора Иденкова Ю. С.**, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии со ст. ст. 9 и 13 Закона города Москвы от 06 июня 1995 г. № 33-И-6773/8, от имени **Открытое акционерное общество "Тимирязевец"** в городе Москве от 16.07.97г. № 34, распоряжением мэра Москвы от 23.06.97г. № 492-РМ заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:



1. Установить следующий срок внесения арендной платы, а именно, 20 число последнего месяца квартала и соответственно неустойка (пени) за просрочку платежа начисляется, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
2. Арендная плата с 01 января 1998 года уплачивается:

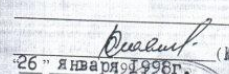
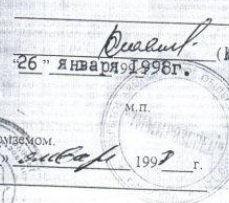
Московский земельный комитет по ГНИ №13 Северного округа г. Москвы,  
№ 40603810900001000013 ИНН 7705031674, АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск,  
ИК 044652730, к/с 30101810700000000730.

3. Юридический адрес:  
Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет  
6054, Москва, ул. Бахрушина, 20  
расчетный счет № 40603810800120008631  
корреспондентский счет № 301018107000000000502  
ОАО «АБ «Инкомбанк» дополнительный офис  
Ленинский район г. Москва  
ИК 044541502  
ИН 7705031674  
телефон 959-18-25

Арендатор:  
**Открытое акционерное общество "Тимирязевец"**  
**125422, г. Москва, Тимирязевская 2/3**  
Расчетный счет № **40702810230150100610**  
к/с **30101810700000000342**  
в **Тимирязевском ОДБ № 6924**  
**ИК АК СБ РФ**  
БИК **044566342**  
ИНН **7718060587**  
Телефон **976-87-09**

4. Подписи сторон:  
От Арендодателя:  **Е. Г. Кравчинский**  
М.П.   
Настоящее соглашение зарегистрировано Московземом.  
Регистрационный номер № **2**  
от **26** января 1998 г.

От Арендатора:  **(Ю. С. Иденков)**  
М.П.   
"26" января 1998г.

Регистрационный номер  
настоящего дополнительного соглашения  
№ 11-01-002416-4  
от "26" января 1998 года.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка № М-09-002416 от "06" июня 1995г.  
г. Москва Тимирязевская 2

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 04 июня 1998 г. № 33-И-6773/8, от имени Открытое акционерное общество "Тимирязевец", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Иденкова Юрия Семеновича, действующего на основании устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю вводится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.
2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее размер 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по уплате включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в установленном в данном пункте порядке.

Реквизиты для перечисления арендной платы:  
получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ 13  
банк получателя: АКБ "Русский земельный Банк" г. Егорьевск,  
расчетный счет № 40603810900001000013  
ИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730.

Правоотношения по настоящему соглашению возникают с "01" сентября 1998 года.  
Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.





7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодателя: **Московский земельный комитет**  
 3054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20  
 плучатель: ИНН 7705031674  
 Московский земельный комитет  
 нское ОСБ № 7813  
 № 40603810438110100034  
 нк получателя:  
 Б А К С Б РФ г. Москва  
 пр. сч. 30101810600000000342  
 ИК 044525342  
 телефоны:  
 8-82-38 - отдел учета земельных платежей  
 8-18-53 - курс ЭКЮ  
 8-19-62 - юридическое управление  
 8-08-00 - телефон объединения  
 квизиты для внесения арендной платы  
 заны в п. 4 настоящего дополнительно-  
 соглашения)

Арендатор: **ООО "Тимирязевец"**  
 125482 г. Москва, ул. Фрунзе -  
 192/13  
 ркзевец д 2/13  
 Р/с № 40702810238130100610  
 в Тимирязевском ОСБ № 324 М.Б.ЯК.СБ.РФ  
 к/с 3070181060000000342  
 БИК 044525342  
 ИНН 7713080587

Телефон 976-87-09  
 Телефакс 976-87-09

Подписи сторон:

Арендодателя: **Е. Г. Кравчинский**  
 иальный объединения регулирования  
 деполдования в Северном  
 инистративном округе г. Москвы  
 1998 года

Арендатор: **Ю. С. Юганов**  
 Генеральный директор  
 ООО "Тимирязевец"  
 1998 года

Регистрационный номер  
 настоящего дополнительного соглашения  
 N 4-09-00416-5  
 от "28" июля 1998 года.

Дополнительное соглашение N 5  
 к Договору аренды земельного участка  
 от "6" июня 1995 года N М-09-002416

Московский земельный комитет (Москомзем), от имени Марии (Администрации) г.Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице инициатора объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г.Москвы Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 30 декабря 1998г. N 33-И-15057/8, с одной стороны и **Открытое Акционерное общество "Тимирязевец"** именуемое (я) в дальнейшем Арендатор, в лице **Генерального директора Иленкова Юрия Семеновича**, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ, ст.4 Закона г.Москвы от 16.07.97 N 34 "Об основах платного землепользования в г.Москве" и распоряжениями Мэра Москвы от 07.08.98 N 811-РМ "Об изменении в г.Москве" и распоряжениями Мэра Москвы от 1140-РМ "Об арендной плате за землю в г.Москве", от 25.09.98 N 1140-РМ "Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года", от 02.04.99 N 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года", заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению N 1 к договору аренды в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.
2. Оплата арендной платы по договору за расчетный период 1998 года производится ежеквартально в рублях путем перечисления:
  - 2.1. применительно к периоду до 30 сентября 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.
  - 2.2. применительно к периоду с 1 октября по 31 декабря 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 01.09.98 (10,4031экю/руб).
  3. В соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 02.04.99г. N285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" применять с 01 января 1999 года в качестве единицы исчисления ставок арендной платы за землю рубль.
  4. установить размер неустойки (пени), взимаемой за каждый день просрочки платежа в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период начиная с 01 сентября 1998г.
  5. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель согласно приложению N 5 к распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 N 980-РМ к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.
  6. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы нормативными актами г.Москвы и/или РФ без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.
- Исчисления и уплата Арендатором арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается вышеуказанное изменение (введение, отмена).





- 2 -

Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы и/или РФ, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта или с даты, указанной в акте, без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

Нормативные акты, предусматривающие изменение размера и сроков внесения арендной платы за землю, официально публикуются.

Арендодатель и Арендатор вправе уточнить размер арендной платы по настоящему договору путем заключения соответствующих дополнительных соглашений.

7. Реквизиты для внесения арендной платы указаны в приложении N 1 к договору аренды в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская-13", "Вестник Мэри Москвы" или иных, а также вправе сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.

10. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет  
 Юридический адрес: 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20  
 Почтовый адрес: 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20  
 Банковские реквизиты: (не для внесения арендной платы)  
 ИНН 7705031674  
 Р/с N 4060381043811010003406038109  
 в Донском ОСБ N 7813  
 МБ АК СБ РФ г. Москвы  
 к/с N 30101810600000000342  
 БИК 044525342  
 Телефоны: 156-08-00 - ТОРЗ САО  
 450-82-38 - земельные платежи

Арендатор: Открытое Акционерное общество "Тимирязевец"  
 Юридический адрес: 125422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3  
 Почтовый адрес: 125422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7713080537  
 Р/с N 40702810238130100610  
 в Тимирязевском ОСБ N 6924  
 к/с N 301018106000000000342  
 БИК 044525342  
 Телефон 976-87-09  
 Телефон 976-87-09

Подписи сторон:

От Арендодателя  
 Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы  
 Е. Г. Кравчинский  
 25 мая 1999г.  
 М.П.

От Арендатора  
 Генеральный директор  
 ОАО "Тимирязевец"  
 О. С. Юденков  
 25 мая 1999г.  
 М.П.

Приложение N 1 к договору  
 N М-09-002416к-  
 ции дополнительного Соглашения N 5

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ОАО «ТИМИРЯЗЕВЕЦ»  
 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка	га	2.2983
1.2. Территориально-экономическая зона г. Москвы		11
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю на для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности:		
-на 1998г.	ЭКЮ/га	7500
-на 1999г.	руб/га	90 000
14. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	руб/га	180 000
1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Ежегодная арендная плата с 01 января 1998г. по 31 декабря 1998г.	ЭКЮ	18788.60
2.2. Ежегодная арендная плата с 01 января 1999г. по 31 декабря 1999г.	руб	225 463
2.3. Ежегодная арендная плата с 01 января 2000г.	руб	450 926

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:  
 Московский земельный комитет. ИНН 7705031674  
 по ГНИ N 13 Северного административного округа г. Москвы, Расчетный счет N 40603810900001000013 в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва, БИК 044652730, корп. сч. 301018107000000000730

Примечание:  
 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. N 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99г. N 285-РМ. «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.».

2. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды, номер Договора, НДС не облагается.

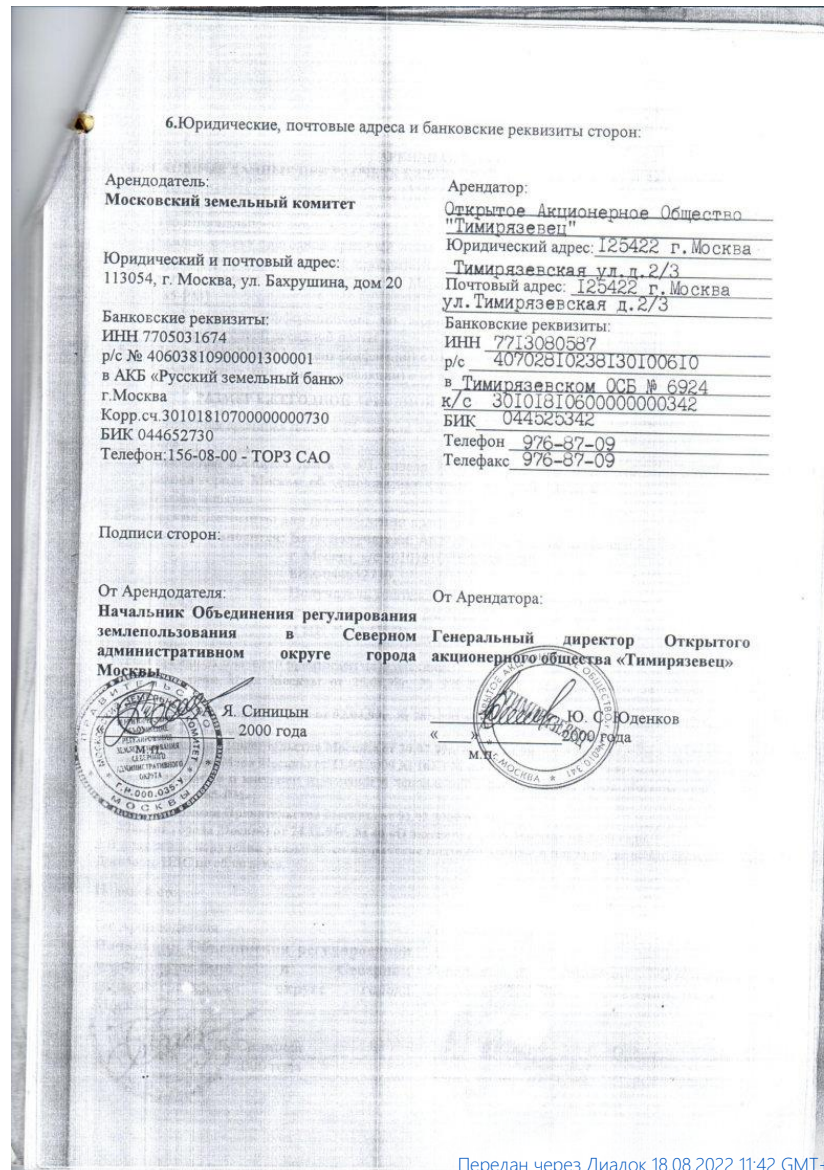
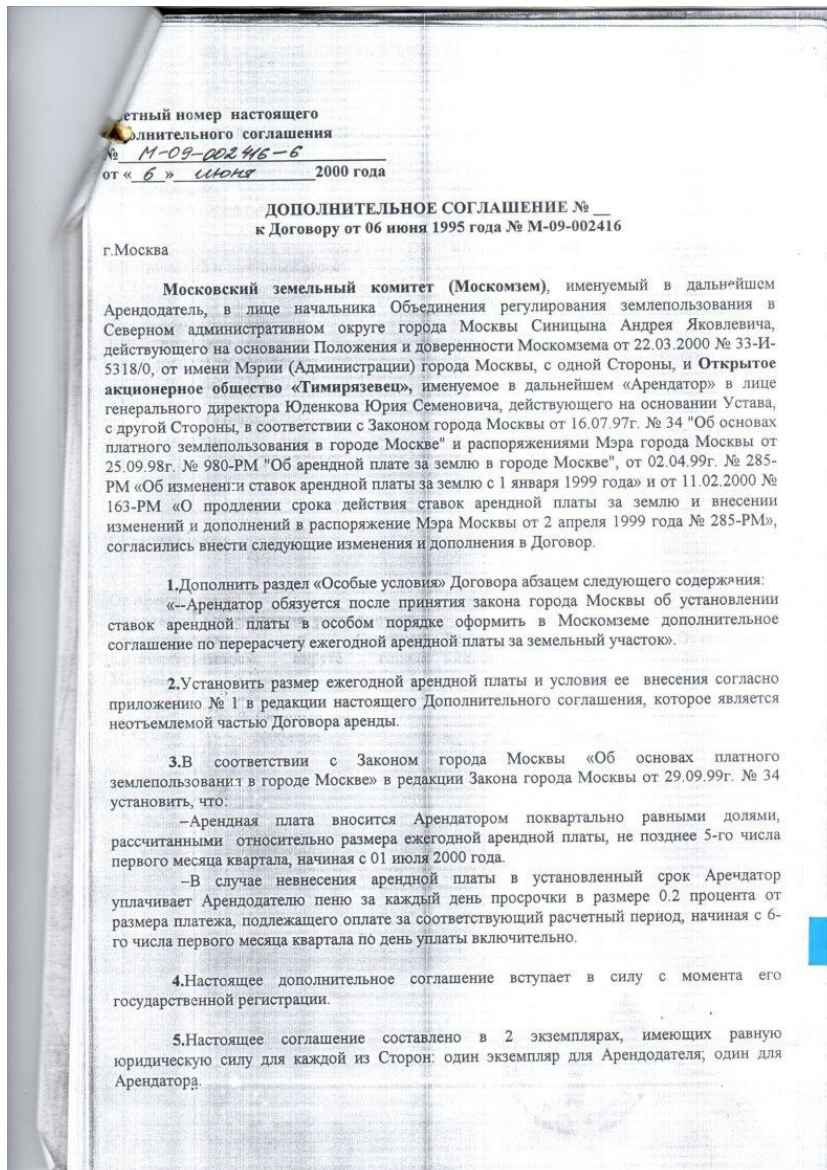
Подписи сторон:

От Арендатора  
 Начальник объединения регулирования Землепользования в Северном Административном округе г. Москвы  
 Е. Г. Кравчинский  
 25 мая 1999 года  
 М.П.

От Арендодателя  
 Генеральный директор  
 ОАО "Тимирязевец"  
 О. С. Юденков  
 25 мая 1999г.  
 М.П.







Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 79 из 166





Приложение № 1 к договору  
N М-09-002416 в редакции  
Дополнительного соглашения № 6

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

1.1.	Площадь участка	га	2.2983
1.2.	Территориально-экономическая зона г.Москвы		11
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности (п. 26 прил.2 к Распор. Мэра Москвы от 02.04.99г. N 285-PM)	руб/га	90000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.5.	Поправочный коэффициент (инфляции) с 01 августа 1999 года		1.3
1.6.	Коэффициент индексации (инфляции) с 01 апреля 2000 года		1.56

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**


2.1.	Ежегодная арендная плата с 01 августа 1999 года по 31 марта 2000 года	руб	293102.20
2.2.	Ежегодная арендная плата с 01 апреля 2000 года до принятия закона города Москвы об установлении ставок арендной платы в особом порядке	руб	351722.64


**3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:**  
Арендная плата вносится: Банк получателя: АКБ «Русский земельный банк»  
г. Москва, к/с 30101810700000000730,  
БИК 044652730,  
Получатель платежа: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, р/с 40603810900001000013  
(ГНИ № 13 САО).


**Примечания:**  
1. Расчет арендных платежей произведен на основании:  
-распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-PM «Об арендной плате за землю в городе Москве»;  
-распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года»;  
-постановления Правительства Москвы от 20.07.99г. № 670 (п.5);  
-распоряжения Мэра Москвы от 11.02.2000 № 163-PM «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю и внесении изменений и дополнений в распоряжение Мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-PM»;  
-постановления Правительства Москвы от 01.02.2000 № 79;  
-Закона города Москвы от 24.12.99г. № 40 «О бюджете города Москвы на 2000 год».

2. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды, номер Договора, НДС не облагается.

Подписи сторон:

От Арендодателя: Начальник Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы  
  
А. Я. Сеницын  
2000 года

От Арендатора: Генеральный директор Открытого акционерного общества «Тимирязевец»  
  
Ю. С. Юденков  
2000 года  
М.П.

  
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
СЕВЕРНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО  
ОКРУГА

125130, Москва, ул. Зои и Ал. Космодемьянских, д.31, к.3  
Телефон: 156-08-00; Факс: (095) 156-15-53  
E-mail: info@moskcomzem.ru  
http://www.moskcomzem.ru

Генеральному директору  
ОАО «Тимирязевец»  
Юденкову Ю. С.  
125422, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3  
Договор аренды от 06.06.1995г.  
№ М-09-002416

№ *448-РЗ от 18.11.2000г.*

Настоящим доводим до Вашего сведения, что в соответствии с частью 5 статьи 5 Закона города Москвы от 16.07.1997 "Об основах платного землепользования в городе Москве" (в ред. от 29.09.99г.) и статьей 8 Закона города Москвы от 27.12.2000 № 41 "О бюджете города Москвы на 2001 год" с 01.07.2001 установлен коэффициент индексации арендной платы за землю, учитывающий уровень инфляции, в следующем размере 1,72.

В соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога» в 2002 году проведена индексация ставок арендной платы в 2,4 раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года».

В соответствии с изложенным, размер ежегодной арендной платы за арендуемый Вашей организацией земельный участок составляет:

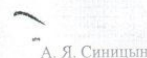
38779С.76руб. с 01.07.2001г.  
541111.75 руб. с 01.01.2002г.


Арендная плата за землю в течение 2001 и 2002 гг. подлежит уплате с учетом изложенного.

Московский земельный комитет напоминает, что внесение арендной платы производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа:  
ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве  
(для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)  
Расчетный счет 40101810500000010040  
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044583001  
Назначение платежа\*: (код бюджетной классификации 2010202)  
Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года.

\* реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

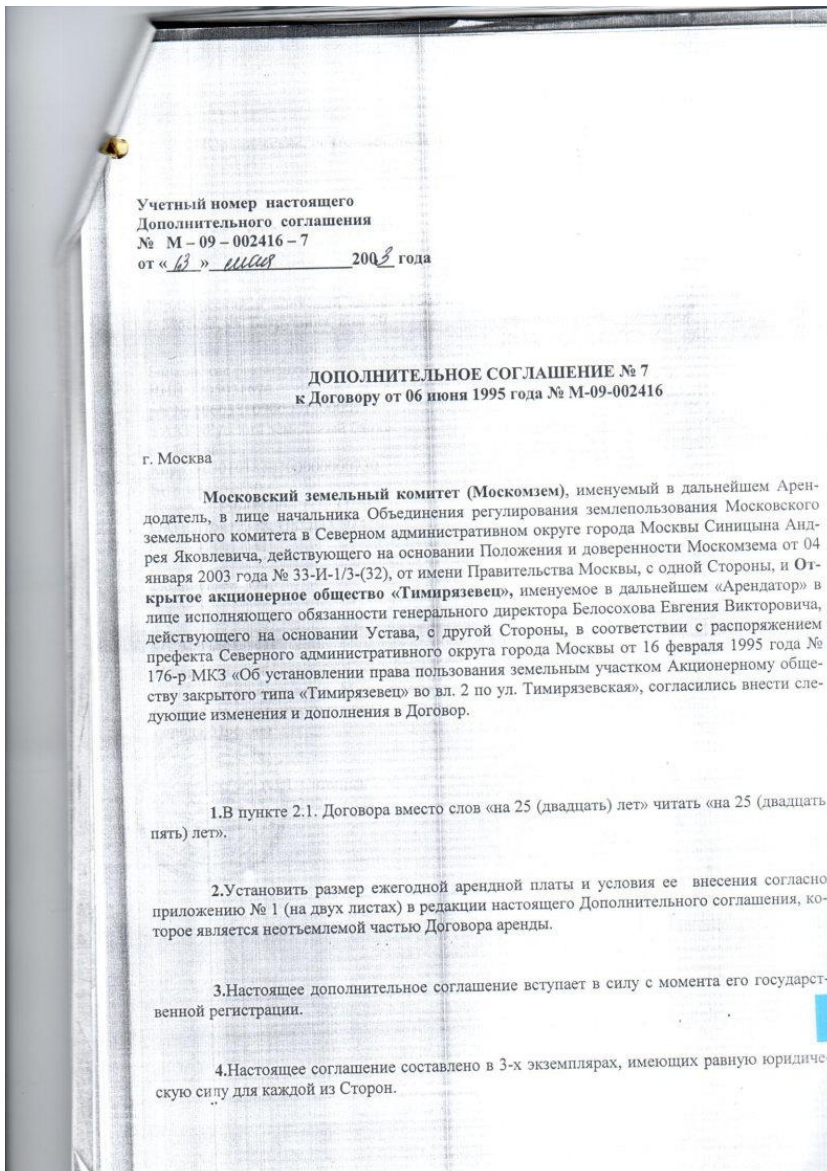
Начальник ТОРЗ Москомзема  
в Северном административном округе г. Москвы  
(на основании доверенности от 27 декабря 2001 года № 33-И-9829/1-(66))  
  
А. Я. Сеницын



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 80 из 166









3

Приложение № 1 к договору  
№ М-09-002416 в редакции  
Дополнительного соглашения № 7

(лист 1)

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА**  
**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

1.1.	Площадь участка	га	2.2983
1.2.	Территориально-экономическая зона г.Москвы		11
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности (п. 26 прил. к расп. Мэра Москвы от 26.12.2001г. № 1159-PM)	руб/га	90000.00
1.4.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель: -с 01 января 2004 года	руб/га	180000.00
1.5.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.6.	Коэффициент индексации ставок арендной платы с 01 января 2003 года		2.40
1.7.	Коэффициент индексации ставок арендной платы с 01 января 2003 года		4.32

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

2.1.	Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки (оплате не подлежит): -с учетом льгот; -без учета льгот	руб	225463.23 450926.46
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки: -с 01 января 2002 года до 31 декабря 2002 года (с учетом льгот); -с 01 января 2003 года до 31 декабря 2003 года (с учетом льгот); -с 01 января 2004 года (без учета льгот)	руб	541111.75
		руб	974001.15
		руб	1948002.31

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

Арендная плата вносится: Получатель платежа: ИНН 7705031674,  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)  
р/с 40101810800000010041 в Отделении 1  
Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001

Назначение платежа \*: (код бюджетной классификации 2010202)  
Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года.  
\*: реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата заполняются плательщиком самостоятельно.

4

(лист 2)


**ПРИМЕЧАНИЯ:**


1. Расчет арендных платежей произведен на основании:  
-распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-PM «Об арендной плате за землю в городе Москве»;  
-распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года»;  
-распоряжения Мэра Москвы от 26 декабря 2001 года № 1159-PM «О ставках арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности»;  
-распоряжения Мэра Москвы от 31 декабря 2002 года № 737-PM «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности»;  
-Федерального закона от 03.12.99г. № 227-ФЗ «О федеральном бюджете на 2000 год»;  
-Федерального закона от 14.12.2000 № 150-ФЗ «О федеральном бюджете на 2001 год»;  
-Федерального закона от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»;  
-Федерального закона от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации».

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя: **Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном административном округе города Москвы**

От Арендатора: **Исполняющий обязанности генерального директора Открытого акционерного общества «Тимирязевец»**

«» \_\_\_\_\_ 2003 года

«» \_\_\_\_\_ 2003 года

Е. В. Белосохов

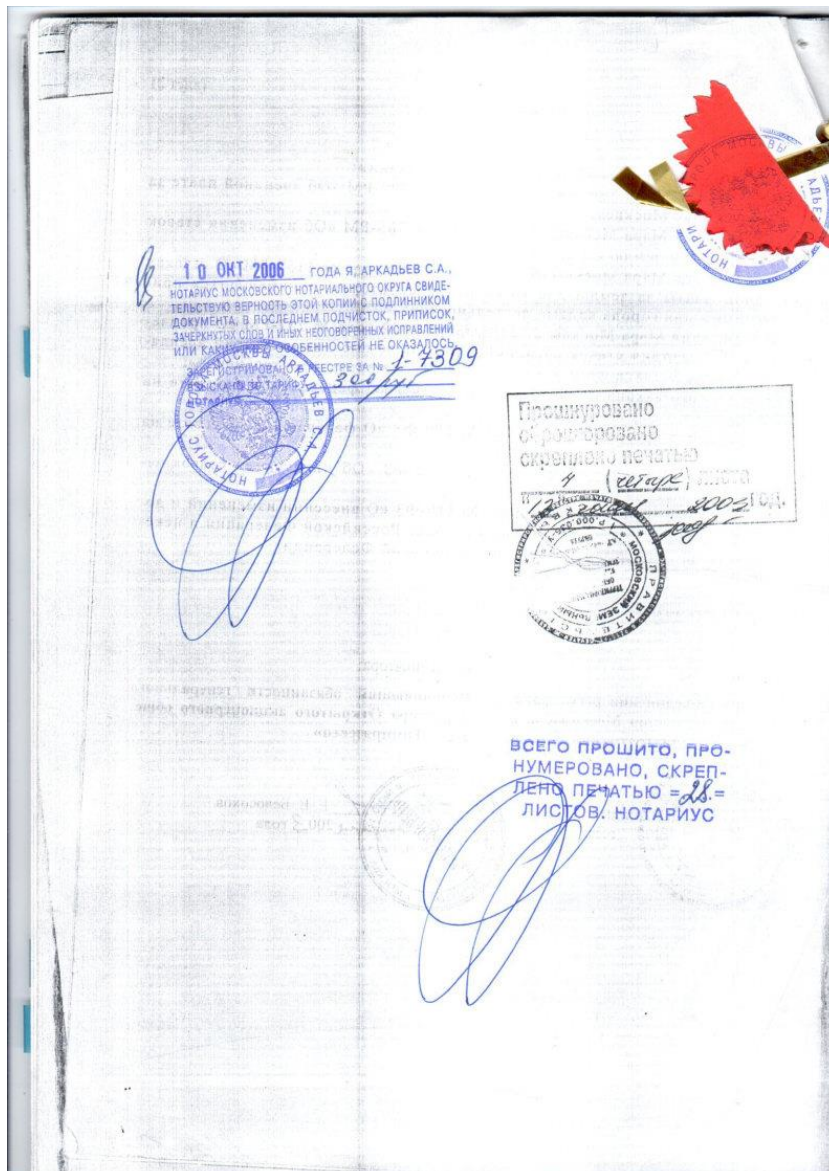
М.П.

Мощ-

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 82 из 166  
Financial  
Consulting  
Group







### Договор о порядке совместного использования и содержания имущества

г. Москва

«19» 04 2019 года

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Высочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» №4/ВОС1/2015 от 30.01.2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 №012591851 от 30.11.2010 г., далее именуемое «Сторона 1»,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» в лице Заместителя Генерального директора, Финансового директора Списового Александра Витальевича, действующего на основании Доверенности № 20/19 от 23.01.2019 г., далее именуемое «Сторона 2», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Здание** – здание, назначение: нежилое, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, площадью 29 267,2 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0003023:1076.
- **Помещения Стороны 2** - нежилое помещение площадью 1 894,2 кв.м., расположенное в Здании, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089, а также нежилое помещение площадью 247,2 кв.м., расположенное в Здании, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084. Общая площадь Помещений Стороны 2 составляет 2141,4 кв.м.
- **Помещения Стороны 1** – все помещения Здания, за исключением Помещений Стороны 2.
- **Земельный участок** - земельный участок, площадью 22 983 (Двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят три) кв.м., адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2 кадастровый номер: 77:09:0003023:8.

#### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В настоящем Договоре Стороны определили основные условия сотрудничества и совместного использования, эксплуатации и содержания Здания, помещений, находящихся в Здании, в том числе Помещений Стороны 2, а также Земельного участка.

#### 3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Стороны пришли к соглашению об установлении зон использования Земельного участка Стороной 2, границы и площадь которых определены на Плате Земельного участка (Приложение № 1 к настоящему Договору) пропорционально соотношению общей площади Помещений Стороны 2 к общей площади Здания (далее - Зоны использования Земельного участка Стороной 2). Настоящим Сторона 2 подтверждает и гарантирует, что Зоны

1



использования Земельного участка Стороной 2 являются необходимыми и достаточными для использования Стороной 2 Помещений Стороны 2.

3.2. В состав Зон использования Земельного участка Стороной 2 входит:

3.2.1. Не выделяемая на Плане Земельного участка часть площади Земельного участка, расположенная под Зданием, доля Стороны 2 в которой определяется пропорционально соотношению общей площади Помещений Стороны 2 к общей площади Здания. Часть площади Земельного участка, расположенная под Зданием, находится в совместном пользовании Сторон;

3.2.2. Зона разгрузки, примыкающая к Зданию со стороны железнодорожных путей Рижского направления Московской железной дороги (в исключительном пользовании Стороны 2);

3.2.3. Контейнерная площадка, находящаяся в исключительном пользовании Стороны 2;

3.2.4. Часть парковки и зоны разгрузки со стороны Тимирязевской улицы, находящаяся в исключительном пользовании Стороны 2.

3.2.5. Подъездные пути в совместном пользовании со Стороной 1 к: зоне разгрузки, указанной в п. 3.2.2 настоящего Договора; контейнерной площадке, указанной в п. 3.2.3 настоящего Договора; парковке и зоны разгрузки со стороны Тимирязевской улицы, указанной в п. 3.2.4 настоящего Договора. Указанные подъездные пути находятся в совместном пользовании Сторон.

3.3. Все остальные площади Земельного участка, не входящие в состав Зон использования Земельного участка Стороной 2, находятся в исключительном пользовании Стороны 1 и необходимы Стороне 1 для использования Помещений Стороны 1.

3.4. В дополнение к Зонам использования Земельного участка Стороной 2 Сторона 1 предоставляет Стороне 2 без взимания отдельной платы временное разрешение на использование части площади Земельного участка, находящейся в исключительном пользовании Стороны 1, а именно:

- парковочных зон со стороны Тимирязевской улицы и улицы Костякова, границы и площадь которых определены на Плане Земельного участка, при условии их использования исключительно для парковки транспортных средств посетителей Помещений Стороны 2.

Временное разрешение на использование части площади Земельного участка, находящейся в исключительном пользовании Стороны 1, предусмотрено настоящим пунктом настоящего Договора, действует до тех пор, пока Сторона 2 соблюдает все условия, предусмотренные п. 4.6 настоящего Договора, и прекращает свое действие при нарушении любого из этих условий, о чем Сторона 1 уведомляет Сторону 2.

3.5. Использование зон Земельного участка, указанных в п. 3.2 и 3.4 настоящего Договора, осуществляется Стороной 2 в соответствии с графиком, который предусмотрен договором аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 года, заключенным между Стороной 1 и АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», в редакции, действующей на дату подписания Сторонами настоящего Договора.

3.6. Учитывая то, что Сторона 2 является собственником помещений, расположенных в Здании, в связи с чем использует Земельный участок совместно со Стороной 1 на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Стороны пришли к соглашению о совместном несении расходов по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 06 июня 1995 года №М-09-002416 (далее – «Договор аренды»), а равно и по иным договорам аренды Земельного участка, которые будут заключены в будущем, в долях пропорционально соотношению общей площади помещений каждой из Сторон к общей площади Здания, начиная с момента регистрации права общей долевой собственности на Помещение Стороны 2 за владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», находящегося в доверительном

2

управлении Стороны 2. Сторона 2 подтверждает, что получила от Стороны 1 копии Договора аренды и всех приложений и дополнительных соглашений к нему.

3.7. Сторона 2 обязуется в течение 6 (Шести) месяцев с даты вступления в силу настоящего Договора заключить дополнительное соглашение к Договору аренды с Департаментом городского имущества г. Москвы либо с иным лицом, уполномоченным на заключение данного дополнительного соглашения, о включении Стороны 2 в состав лиц на стороне арендатора по Договору аренды. При этом Сторона 2 оплачивает арендную плату по Договору аренды пропорционально доли общей площади Помещений Стороны 2 в общей площади Здания с момента регистрации права общей долевой собственности на Помещение Стороны 2 за владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», находящегося в доверительном управлении Стороны 2, независимо от даты подписания вышеуказанного дополнительного соглашения к Договору аренды.

3.8. В случае если в адрес Стороны 1 от лица, выступающего на стороне арендодателя по Договору аренды, поступит претензия с требованием об уплате задолженности и/или неустоек, образовавшихся по причине ненадлежащего исполнения Стороной 2 своих обязательств по внесению своей доли арендной платы по Договору аренды, Сторона 1 вправе произвести полную или частичную оплату денежных средств, указанных в данной претензии, а Сторона 2 в таком случае обязана компенсировать Стороне 1 оплаченную последней сумму – в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты направления Стороной 1 в адрес Стороны 2 соответствующего требования с приложением заверенной Стороной 1 копии вышеуказанной претензии и документов, подтверждающих произведенную Стороной 1 оплату.

3.9. В случае нарушения Стороной 2 сроков компенсации, предусмотренных п. 3.8 настоящего Договора, Сторона 2 обязана выплатить Стороне 1 неустойку за каждый день допущенной просрочки в размере равном размеру неустойки, предусмотренному Договором аренды, а равно иными договорами аренды Земельного участка, которые будут заключены в будущем, если таковые будут заключены без участия Стороны 2 в составе лиц на стороне арендатора.

3.10. Расходы, связанные с уборкой и содержанием Земельного участка, Стороны несут совместно в долях пропорционально соотношению общей площади помещений каждой из Сторон к общей площади Здания.

Стороны пришли к соглашению о том, что договоры с контрагентами на оказание услуг и/или выполнение работ, связанных с уборкой и содержанием Земельного участка, заключаются Стороной 1, которая производит непосредственную оплату за оказываемые услуги и/или выполняемые работы. Сторона 2 компенсирует Стороне 1 свою долю в расходах, которые Сторона 1 понесла в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента направления Стороной 1 соответствующего уведомления с приложением подтверждающих документов. Порядок компенсации Стороной 2 Стороне 1 аналогичен порядку, указанному в абз.4,5 п.5.2 настоящего Договора.

#### 4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ

4.1. Режим работы Помещений Стороны 2 для посетителей устанавливается в соответствии с условиями договора аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 года, заключенного между Стороной 1 и АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», и, соответственно, договора аренды торгового помещения №Т/151-16 от 01.12.2016, заключенного между Стороной 1 и Обществом с ограниченной ответственностью «Автомгазинь» - в редакции указанных договоров, действующей на дату подписания Сторонами настоящего

3





Договора. При заключении новых договоров аренды либо внесении изменений в действующие договоры аренды в отношении Помещений Стороны 2, Сторона 2 обязана обеспечить неизменность вышеуказанного режима работы Помещений Стороны 2 для посетителей.

4.2. Стороны пришли к соглашению о том, что вход в помещение Стороны 2 с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089 со стороны железнодорожных путей Рижского направления Московской железной дороги, а также отдельные входы в помещение Стороны 2 с кадастровым номером: 77:09:0003023:8084 со стороны Тимирязевской улицы (обозначены на Плана этажа Здания – Приложение № 2 к настоящему Договору) являются единственными, необходимыми и достаточными для использования Стороной 2 Помещений Стороны 2 по назначению.

При этом все остальные входы и въезды в Здание, а также вся площадь коридора, расположенного на первом этаже Здания (обозначена на Плана этажа Здания), являются исключительной собственностью Стороны 1 и не относятся к местам общего пользования, что признается Стороной 2.

4.3. Сторона 1 предоставляет посетителям временный беспрепятственный доступ (разрешение на проход и использование санитарной зоны) к помещению с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089, в пределах указанного в п. 4.1 настоящего Договора режима работы указанного помещения, через входные группы первого этажа Здания со стороны Тимирязевской улицы и улицы Костякова в границах участка коридора первого этажа Здания, которые обозначены на Плана этажа Здания (Приложение № 2 к настоящему Договору). Указанное временное разрешение действует до тех пор, пока Сторона 2 соблюдает все условия, предусмотренные п. 4.6 настоящего Договора, и прекращает свое действие при нарушении любого из этих условий, о чем Сторона 1 уведомляет Сторону 2.

4.4. Уборка, освещение и ремонт входных групп и участка коридора первого этажа Здания, указанных в п. 4.3 настоящего Договора, осуществляются силами и за счет Стороны 1, являющейся их собственником.

4.5. С даты заключения настоящего Договора Сторона 1 обязуется не заключать договоры аренды с новыми арендаторами, которые планируют осуществлять в Здании торговлю продукцией, запрещенной в соответствии с договором аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 года, заключенным между Стороной 1 и АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК». Условие настоящего пункта настоящего Договора не распространяется на перезаключение (возобновление, продление на новый срок) договоров аренды с имеющимися арендаторами Помещений Стороны 1, а также на заключение новых договоров аренды с другими арендаторами, при условии, что целевое назначение использования арендуемого помещения при заключении новых договоров аренды не меняется, по сравнению с тем, как оно было определено в договоре аренды у прежнего арендатора.

Обязательство Стороны 1, предусмотренное настоящим пунктом настоящего Договора носит временный характер и прекращает свое действие в случае неисполнения Стороной 2 любого из условий, предусмотренных п. 4.6 настоящего Договора.

4.6. Стороны пришли к соглашению о том, что условиями действия предоставленных Стороной 1 временных гарантий, разрешений, согласий и принятых Стороной 1 на себя обязательств, предусмотренных п. 3.4, 4.3, 4.5, 4.7. – 4.9.1 настоящего Договора, является выполнение Стороной 2 следующих условий:

4.6.1. Сторона 2 не предоставляет помещению с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089 в аренду новому арендатору, который не является сетевым продуктовым ритейлером той же категории, что и АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК».

4.6.2. Сторона 2 не предоставляет помещению с кадастровым номером: 77:09:0003023:8084 в аренду под размещение предприятий общественного питания, а также

4

арендаторам, являющимся конкурентами арендаторов Помещений Стороны 1, в том числе реализующим схожий ассортимент товаров.

4.6.3. Сторона 2 не изменяет целевое назначение использования помещения с кадастровым номером 77:09:0003023:8089, по сравнению с тем, как оно определено в договоре аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 года, заключенном между Стороной 1 и АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», и помещения с кадастровым номером: 77:09:0003023:8084, по сравнению с тем, как оно определено в договоре аренды торгового помещения №Т/151-16 от 01.12.2016, заключенном между Стороной 1 и Обществом с ограниченной ответственностью «Автомгазины».

4.6.4. Сторона 2 не сдает помещение с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089 в аренду более чем одному арендатору, а также не допускает сдачу частей указанного помещения в субаренду.

4.7. Сторона 1 гарантирует Стороне 2, что в отношении Земельного участка, Здания (Помещений) и его фасадов, своими противоправными действиями и/или бездействиями не создает условий и/или обстоятельств, из-за которых исполнение Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных договором аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 года, заключенным с АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», а также договором аренды торгового помещения №Т/151-16 от 01.12.2016 года, заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Автомгазины», станет невозможным либо наличие которых приведет к нарушению Стороной 2 условий указанных договоров аренды, в т.ч. положений ст. 4 договора №Т/194-14 от 19.12.2014 года и ст. 2 договора №Т/151-16 от 01.12.2016.

Указанные обязательства и гарантии Стороны 1 сохраняются в отношении Стороны 2 и новых арендаторов Стороны 2, в случае расторжения/прекращения договоров (-а) указанных(-ого) в настоящем пункте настоящего Договора.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что предоставленная Стороной 1 гарантия, предусмотренная настоящим пунктом настоящего Договора, носит временный характер и действует при условии выполнения Стороной 2 всех условий, предусмотренных п. 4.6. настоящего Договора.

4.8. Сторона 1 гарантирует Стороне 2 предоставление на фасаде Здания места, обозначенного под №№ О5,О6 в Дизайн-проекте размещения информационных конструкций Торгового Центра «ПАРК 11», согласованном Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в соответствии с уведомлением за исх. № КВ-2017-02911-1 от 10.11.2017 г. (далее – «Дизайн-проект»), для размещения вывески для всех последующих арендаторов помещения Стороны 2 с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089, при условии, что размещаемая вывеска соответствует требованиям, предусмотренным Дизайн-проектом.

4.9. Сторона 1, при условии своевременной и в полном объеме оплаты Стороной 2 фактически потребленных коммунальных услуг, гарантирует Стороне 2 обеспечить Помещения Стороны 2 коммунальными услугами в следующем объеме:

ХВС - 14 метров кубических в сутки;

ГВС в отопительный сезон - 8 метров кубических в сутки;

Электроэнергия – Р уст/расч. = 580/345 кВт в сутки;

Канализация (бытовая и промышленная) - 22 метров кубических в сутки;

Сезонное отопление - 0, 4 Гкал/час.

4.9.1. Сторона 1 гарантирует Стороне 2, что на участке до границ Помещений Стороны 2 будет поддерживать в исправном и работоспособном состоянии действующую систему пожаротушения, осуществлять ее техническое обслуживание на указанном участке и не ограничивать Сторону 2 в ее использовании при условии выполнения Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п. 5.5 настоящего Договора.

5





## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРОЧИХ РАСХОДОВ

5.1. С момента регистрации перехода права собственности на Помещения Сторона 2 становится субабонентом по: договору электроснабжения №94902463 от 01 января 2007 года, заключенному между Стороной 1 и ОАО «Мосэнергосбыт»; договору энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде № 1215046 от 01 мая 2006 года, заключенному между Стороной 1 и ОАО «Мосэнерго»; договору водоотведения №1927-19725 от 01 февраля 2017 года, заключенному между Стороной 1 и ГУП «Мосводосток»; договору на отпуск воды и прием сточных вод № 70532 от 28 октября 2000 года, заключенному между Стороной 1 и МТП «Мосводоканал». Сторона 2 в качестве субабонента вправе пользоваться коммунальными услугами по договорам, указанным в настоящем пункте настоящего Договора, исключительно в пределах мощностей, выделенных Стороне 1.

В случае заключения Стороной 1 в будущем иных договоров на получение коммунальных услуг, Сторона 2 становится субабонентом таких договоров с момента их заключения Стороной 1 и оплачивает Стороне 1 коммунальные расходы и производит иные компенсации на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Сторона 2 оплачивает Стороне 1 стоимость фактического потребления коммунальных услуг, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, исходя из действующих тарифов на коммунальные услуги на основании показаний приборов учета (в случае, если приборы учета установлены, либо будут установлены), либо в долях пропорционально соотношению общей площади Помещений Стороны 2 к общей площади Здания (в случае, если приборы учета не установлены).

Дополнительно Сторона 2 компенсирует Стороне 1 часть платы за электрическую мощность (покупка на ОРЭ) пропорционально соотношению общего объема потребленной Стороной 2 электрической энергии к общему объему электроэнергии, потребленной на все Здание и указываемой в счетах, выставляемых Стороне 1 как абоненту по договору электроснабжения.

При этом Стороны в течение 5 (Пять) дней с даты регистрации права общей долевой собственности на Помещения Стороны 2 за владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», находящегося в доверительном управлении Стороны 2, осуществляют совместную опломбировку приборов учета потребления коммунальных услуг. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае повреждения пломб счетчиков, выхода их из строя или снятия, объем потребления Стороной 2 соответствующих коммунальных услуг за текущий месяц, в котором были установлены данные обстоятельства, признается равным размеру потребления Стороной 2 за один из предшествующих последних 12 календарных месяцев, в котором было зафиксировано максимальное потребление, умноженному на коэффициент 1,2. Указанный в настоящем абзаце настоящего пункта настоящего Договора порядок определения объема потребления Стороной 2 коммунальных услуг применяется вплоть до восстановления приборов учета потребления коммунальных услуг и их совместной опломбировки и проверки Сторонами при участии представителя организации – поставщика соответствующих коммунальных услуг. В случае, если приборы учета не будут восстановлены, опломбированы или поверены в течение месяца, в котором было обнаружено повреждение пломб приборов учета, выход их из строя или снятие, то в соответствии с вышеуказанным порядком происходит определение объема потребления соответствующих коммунальных услуг за дни следующего месяца (-ев) - вплоть до дня восстановления приборов учета, их опломбировки и/или поверки (пропорционально количеству таких дней в соответствующем месяце). Все расходы, связанные с ремонтом и заменой приборов

6

учета, их опломбировкой и поверкой, а также с обеспечением участия в опломбировках и поверках представителей организаций – поставщиков коммунальных услуг, несет Сторона 2. Сторона 2 обязана производить оплату Стороне 1 вышеуказанных коммунальных услуг и осуществлять компенсацию части платы за электрическую мощность в следующем порядке:

- оплата за первый месяц, в котором будет произведена регистрация права общей долевой собственности на Помещения Стороны 2 за владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», производится в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты направления Стороной 1 в адрес Стороны 2 заверенных Стороной 1 копий поступивших Стороне 1 от поставщика соответствующих коммунальных услуг всех счетов на оплату за соответствующий месяц, с приложением документов, подтверждающих произведенную Стороной 1 оплату вышеуказанных счетов, заверенных Стороной 1 копий закрывающих документов (акт и счет-фактура) от поставщиков соответствующих коммунальных услуг, с приложением произведенного Стороной 1 расчета доли Стороны 2 в расходах на соответствующие коммунальные услуги, подписанных Стороной 1 счет-фактуры и акта, составленного в 2 (Двух) экземплярах;

- оплата за второй и последующие месяцы осуществляется следующим образом:

- в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты направления Стороной 1 в адрес Стороны 2 заверенной Стороной 1 копии поступившего Стороне 1 от поставщика соответствующих коммунальных услуг авансового счета на оплату за соответствующий месяц, с приложением документов, подтверждающих произведенную Стороной 1 оплату вышеуказанного счета, с приложением произведенного, Стороной 1 расчета доли Стороны 2 в расходах на соответствующие коммунальные услуги, Сторона 2 оплачивает Стороне 1 часть суммы, указанной в соответствующем авансовом счете поставщика соответствующих коммунальных услуг и компенсации за электрическую мощность, пропорционально доле расходов, понесенных Стороной 2, в общем размере расходов, оплаченных Стороной 1 поставщику соответствующих коммунальных услуг за прошедший месяц.
- в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты направления Стороной 1 в адрес Стороны 2 заверенной Стороной 1 копии поступившего Стороне 1 от поставщика соответствующих коммунальных услуг итогового счета на оплату за соответствующий месяц, с приложением документов, подтверждающих произведенную Стороной 1 оплату вышеуказанного счета, заверенных Стороной 1 копий закрывающих документов (акт и счет-фактура) от поставщиков соответствующих коммунальных услуг, с приложением произведенного Стороной 1 расчета доли Стороны 2 в расходах на соответствующие коммунальные услуги, подписанных Стороной 1 счет-фактуры и акта, составленного в 2 (Двух) экземплярах, Сторона 2 производит доплату Стороне 1 оставшейся суммы оплаты коммунальных услуг и компенсацию части платы за электрическую мощность исходя из неоплаченного фактического объема потребления, определенного в соответствии с настоящим Договором.

Сторона 2 обязана подписывать акты, составленные и выставленные Стороной 1, и направлять 1 (Один) экземпляр каждого акта Стороне 1 в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента его получения от Стороны 1.

5.3. В случае нарушения Стороной 2 установленных настоящим Договором сроков оплаты Стороне 1 коммунальных услуг и компенсации части платы за электрическую мощность, Сторона 2 обязана выплатить Стороне 1 неустойку в размере 0,5 % от несвоевременно оплаченной суммы за каждый день просрочки, а в случае если задолженность не будет

7



погашена до момента истечения установленного законодательством срока на подачу Стороной 1 в налоговый орган налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость – в размере 1% от несвоевременно оплаченной суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой истечения вышеуказанного срока на подачу налоговой декларации.

5.4. Сторона 2 при наличии технической возможности, определяемой поставщиком соответствующих коммунальных услуг, обязана осуществить своими силами и за свой счет подключение к коммунальным сетям по прямым договорам с поставщиками коммунальных услуг (в том числе посредством перераспределения мощностей).

С момента заключения Стороной 2 прямого договора с поставщиком коммунальных услуг, условия, предусмотренные п. 5.1. - 5.6 настоящего Договора, прекращают свое действие в отношении соответствующей коммунальной услуги.

5.5. Все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Земельного участка, инженерных сетей Здания и иного имущества, задействованного в обеспечении поддержания нормального функционирования Помещений Стороны 2, не упомянутые отдельно в настоящем Договоре, Стороны несут в долях пропорционально соотношению общей площади помещений каждой из Сторон к общей площади Здания.

Стороны пришли к соглашению о том, что договоры с контрагентами на оказание услуг и/или выполнение работ, связанных с содержанием и эксплуатацией Земельного участка, инженерных сетей Здания и иного имущества, задействованного в обеспечении поддержания нормального функционирования Помещений Стороны 2, заключаются Стороной 1, которая производит непосредственную оплату за оказываемые услуги и/или выполняемые работы. Сторона 2 компенсирует Стороне 1 свою долю в расходах, которые Сторона 1 понесла, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента направления Стороной 1 соответствующего уведомления с приложением подтверждающих документов, если такие расходы для Стороны 2 не будут превышать 20000 (Двадцать тысяч) рублей в месяц (далее – «Базовая сумма расходов»)

В случае, если указанные в настоящем пункте настоящего Договора расходы для Стороны 2 будут превышать Базовую сумму расходов, то Сторона 1 предварительно направляет Стороне 2 для согласования информацию о контрагенте и смету расходов на сумму превышения Базовой суммы расходов. Сторона 2 обязана в течение 3 (Трех) календарных дней с даты получения от Стороны 1 информации о контрагенте и сметы расходов согласовать такого контрагента и смету таких расходов либо в тот же срок представить Стороне 1 иного контрагента, готового оказать услуги и/или выполнить работы, предусмотренные сметой расходов, представленной Стороной 1, но по меньшей стоимости, либо предложить иной, меньший по стоимости, вид и/или объем услуг/работ, который будет согласован Стороной 1 и при этом будет необходимым и достаточным для нормального содержания и эксплуатации Земельного участка, инженерных сетей Здания и/или иного имущества, задействованного в обеспечении поддержания нормального функционирования Помещений Стороны 2.

В случае, если в указанных в абзаце 3 настоящего пункта настоящего Договора срок Сторона 2 не представит Стороне 1 иного контрагента, готового оказать услуги и/или выполнить работы, предусмотренные сметой расходов, представленной Стороной 1, но по меньшей стоимости, либо не предложит иной, меньший по стоимости, вид и/или объем услуг/работ, который будет согласован Стороной 1 и при этом будет необходимым и достаточным для нормального содержания и эксплуатации Земельного участка, инженерных сетей Здания и/или иного имущества, задействованного в обеспечении поддержания нормального функционирования Помещений Стороны 2, представленные Стороной 1 контрагент и смета расходов считаются согласованными Стороной 2 без каких-либо замечаний в день получения Стороной 2 информации о контрагенте и сметы расходов.

8

Порядок компенсации Стороной 2 Стороне 1 аналогичен порядку, указанному в абз.4,5 5.2 настоящего Договора.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае если Сторона 1 примет решение о продаже Помещений Стороны 1 или их асти, то Сторона 1 обязуется заблаговременно известить Сторону 2, и Стороны обязуются огласовать изменения к настоящему Договору в новой редакции с участием нового собственника.

Стороны пришли к соглашению о том, что изменение характеристик Помещений Стороны и/или Помещений Стороны 2, в том числе выделение из Помещений Стороны 1 и/или помещений Стороны 2 самостоятельных объектов недвижимого имущества, объединение помещений Стороны 2 в один или несколько объектов недвижимого имущества, а равно и изменение площади или иных характеристик Помещений Стороны 1 и/или Помещений Стороны кадастрового (-ых) номера (-ов) Помещений Стороны 1 и/или Помещений Стороны 2 либо исчисление нового (-ых) кадастрового (-ых) номера (-ов) Помещений Стороны 1 и/или помещений Стороны 2, не является основанием для изменения прав и обязанностей Сторон по настоящему Договору.

В случае принятия Стороной 2 решения о совершении сделки по отчуждению Помещений Стороны 2, всех или части объектов недвижимого имущества, выделенных из Помещений Стороны 2, объекта недвижимого имущества, образованного в результате объединения помещений Стороны 2, в том числе продажи, мены, внесения в качестве вклада в уставной капитал и т.д., Сторона 2 обязана заранее, не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до предполагаемой даты сделки известить об этом Сторону 1, а также обеспечить заключение между Стороной 1 и новым собственником имущества, указанного в настоящем абзаце настоящего пункта настоящего Договора, и Стороной 2 (при необходимости) дополнительного соглашения к настоящему Договору в редакции, согласованной со Стороной 1. При этом в случае если такое дополнительное соглашение к настоящему Договору не будет заключено с новым собственником, а равно если такое дополнительное соглашение будет заключено, но не будет предусматривать необходимость выполнения новым собственником обязательств, которые обязана выполнять Сторона 2 в силу п. 5.5 настоящего Договора, то действие временных гарантий, разрешений, согласий и принятых Стороной 1 на себя обязательств, предусмотренных п. 3.4, 4.3, 4.5, 4.7. – 4.9.1 настоящего Договора, прекращается в момент регистрации права собственности на Помещения Стороны 2, либо все или часть объектов недвижимого имущества, выделенных из Помещений Стороны 2, либо, соответственно, объект недвижимого имущества, образованный в результате объединения Помещений Стороны 2 за новым собственником.

Стороны пришли к соглашению о том, что Сторона 1, в случае принятия Стороной 1 решения о совершении сделки по отчуждению всех или части Помещений Стороны 1, обязана полностью или частично передать свои права и обязанности по настоящему Договору новому собственнику Помещений Стороны 1. Для перехода прав и обязанностей Стороны 1 по настоящему Договору к новому собственнику Помещений Стороны 1 согласие Стороны 2 не требуется.

В случае перехода Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» в доверительное управление от Стороны 2 к новой управляющей компании (далее – Новая управляющая компания), Сторона 2 обязана обеспечить переход к Новой управляющей компании также своих прав и обязанностей по настоящему Договору. В случае если Новой управляющей компании не будут переданы права и обязанности Стороны 2 по настоящему Договору, а равно в случае если к Новой управляющей компании не перейдут обязательства,

9





которые обязана выполнять Сторона 2 в силу п. 5.5 настоящего Договора, действие временных запретов, разрешений, согласий и принятых Стороной 1 на себя обязательств, предусмотренных п. 3.4, 4.3, 4.5, 4.7. – 4.9.1 настоящего Договора, прекращается в момент перехода Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» в доверительное управление к Новой управляющей компании.

В случае правопреемства, в том числе в связи с реорганизацией юридического лица, к правопреемникам Сторон переходят права и обязанности по настоящему Договору, что должно быть отражено в соответствующем передаточном акте. В случае, если в связи с реорганизацией юридического лица, в соответствующем передаточном акте не будет отражена передача прав и обязанностей Стороны 2 на настоящему Договору правопреемнику Стороны 2, действие временных гарантий, разрешений, согласий и принятых Стороной 1 на себя обязательств, предусмотренных п. 3.4, 4.3, 4.5, 4.7. – 4.9.1 настоящего Договора, прекращается с момента государственной регистрации изменений в отношении Стороны 2, связанных с реорганизацией юридического лица.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Предусмотренные настоящим Договором порядок и условия сотрудничества и совместного использования, эксплуатации и содержания Здания, помещений, находящихся в Здании, в том числе Помещений Стороны 2, а также Земельного участка подлежат применению к отношениям Сторон с момента регистрации права общей долевой собственности на Помещения Стороны 2 за владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», находящемся в доверительном управлении Стороны 2, независимо от даты подписания настоящего Договора Сторонами.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен Сторонами исключительно на основании письменного соглашения Сторон, оформленного дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.3. Стороны припили к соглашению о том, что в случае признания недействительными любого из пунктов 3.5, 4.1, 4.2, 4.6 настоящего Договора (полностью либо в части), автоматически прекращается действие всех положений, предусмотренных пунктами 3.4, 4.3, 4.4, 4.5 настоящего Договора.

6.4. Стороны будут стремиться урегулировать все спорные вопросы, связанные с реализацией условий настоящего Договора, путем переговоров. Соблюдение претензионного порядка разрешения споров, связанных с реализацией условий настоящего Договора, является обязательным для Сторон. Срок рассмотрения претензии и ответа на нее 10 (Десять) дней. В случае не достижения согласия по спору или отсутствия ответа на претензию, Стороны передают спор на разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.

6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.6. Приложением к настоящему Договору является:

- План Земельного участка - Приложение № 1 к настоящему Договору;
- План этажа Здания - Приложение № 2 к настоящему Договору.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10

Сторона 1:

ОАО «Тимирязевец»  
Юридический адрес: 127422 г. Москва,  
Тимирязевская ул. д. 2/3  
ИНН 7713080587 КПП 771301001  
ОГРН 1037739302875  
Банковские реквизиты:  
/с 40702810638000053727  
/с 30101810400000000225  
ОАО «СБЕРБАНК» г. Москва  
БИК 044525225

Управляющий ОАО «Тимирязевец» -  
Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.



Сторона 2:

ООО «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал»  
Юридический адрес: 123001, г.  
Москва, улица Садовая-  
Кудринская, д. 32, стр. 1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
р/с 40701810801850000277, в АО  
«АЛЬФА-БАНК», к/с  
30101810200000000593 в ГУ БАНКА  
РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Заместитель Генерального  
директора, Финансовый директор

Списивый А.В.



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

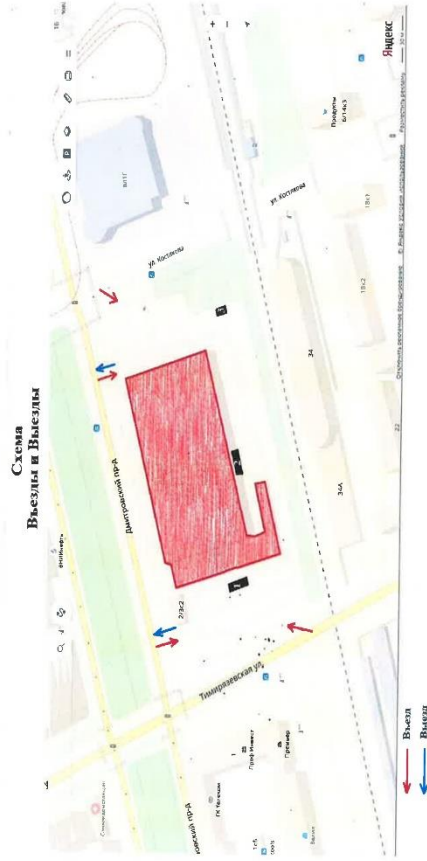
Страница 88 из 166

Financial  
Consulting  
Group



Приложение № 1 к Договору о совместном использовании и содержания имущества от «28.04» 2019 г. (лист 1)

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

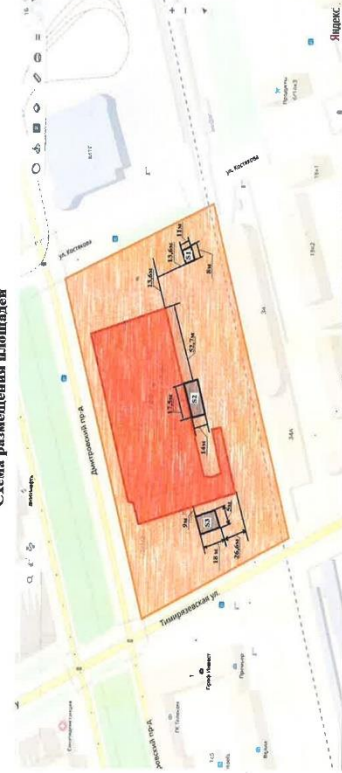


Сторона 1 / Гончарова А.С.  
Сторона 2 / Спасский А.В.

*(Handwritten signature and blue circular stamp of LLC 'Alfa-Kapital')*

Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «28.04» 2019 г. (лист 2)

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
Схема размещения площадей



**Обозначение площадей:**  
S1 - Контейнерная площадка 88 м2 (8м x 11м);  
S2 - Зона разгрузки 245 м2 (17,5м x 14м);  
S3 - Часть парковки Стороны 2 90 м2 (5м x 18м);

Сторона 1 / Гончарова А.С.  
Сторона 2 / Спасский А.В.

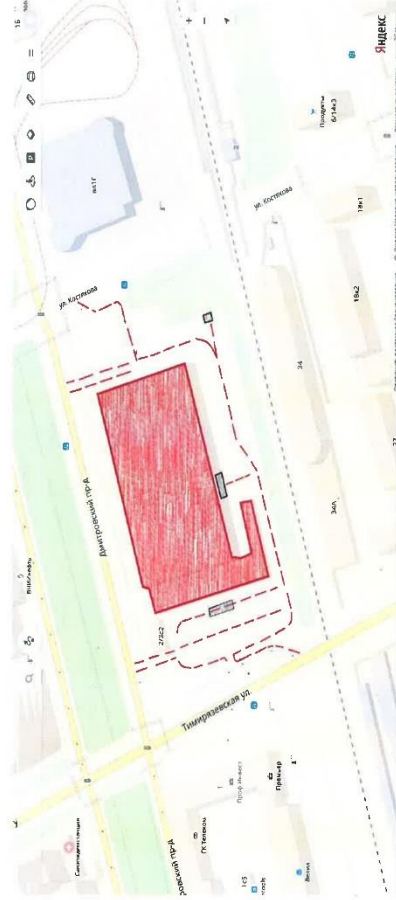
*(Handwritten signature and blue circular stamp of LLC 'Alfa-Kapital')*



Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «08» 04 2019 г. (Лист 3)

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Схема размещения по территории



Пользовательские пути

Сторона 1 / Логгарова А.С.

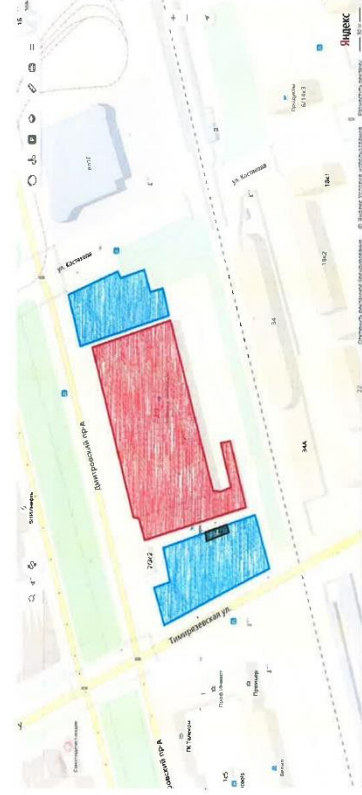
Сторона 2 / Слисейвий А.В.



Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «08» 04 2019 г. (Лист 4)

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Парковочные зоны



Парковочные зоны, указанные в п. 3.4. Договора

Часть парковки Стороны 2

Сторона 1 / Логгарова А.С.

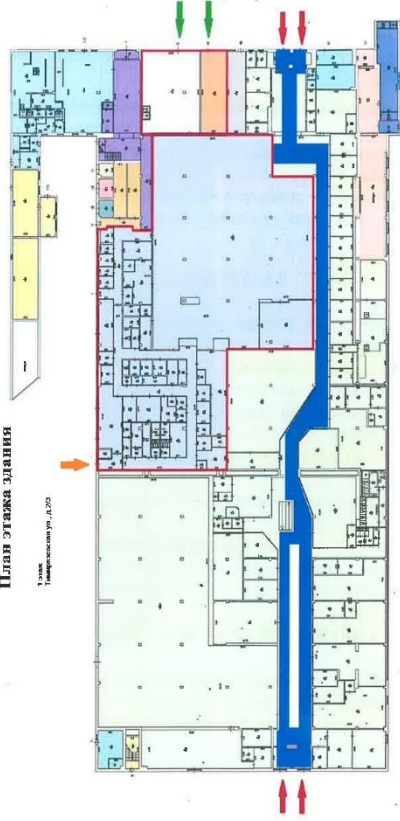
Сторона 2 / Слисейвий А.В.



Приложение № 2 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «18» 2019 г.

**План этажа здания**

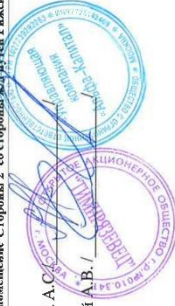
1 этаж  
Помещение № 1, 210



- - Границы участка коридора первого этажа здания
- → → - Входные группы первого этажа здания
- - Границы Помещений Стороны 2
- - Вход в помещение Стороны 2 со стороны ж/д путей Рязского направления МЖД
- - Вход в помещение Стороны 2 со стороны Голырихинской улицы

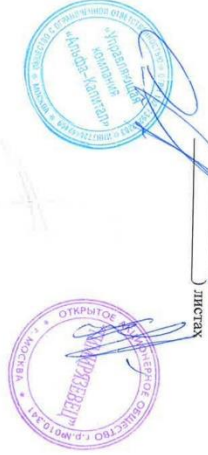
Сторона 1 / Гончарова А.С.

Сторона 2 / Сливинский А.В.



16

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 91 из 166



Протокол и проект договора  
на 18 Сливинский  
Листов 1



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2 к  
договору о порядке совместного использования и содержания имущества  
от «19» апреля 2019 года**

г. Москва

«23» *сентября* 2019 года

Акционерное общество «Парк 11», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Годового общего собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 1/ГОСА/19 от 07.05.2019 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., далее именуемое «Сторона 1», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» в лице Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №180/18 от 20.12.2018 г., далее именуемое «Сторона 2», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «19» апреля 2019 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. На основании записи Единого государственного реестра юридических лиц № 6197748996769 от «23» сентября 2019 года Открытое акционерное общество «Тимирязевец» (ОГРН 1037739302875, адрес юридического лица: 127422, город Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3) (далее – Общество) прекратило свою деятельность в связи с его реорганизацией в форме разделения на Акционерное общество «Гренка» (ОГРН 1197746570823, адрес юридического лица: 127422, город Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101) и Акционерное общество «Парк 11» (ОГРН 1197746570812, адрес юридического лица: 127422, город Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А).

2. В соответствии со ст. 58, 59 Гражданского кодекса РФ, а также условиями передаточного акта (разделительного баланса) от 28 февраля 2019 года, утвержденного Общим собранием акционеров Открытого акционерного общества «Тимирязевец» (Протокол № 1/ГОСА/19 от 07.05.2019 года) с «23» сентября 2019 года все права и обязанности Общества по Договору перешли в порядке правопреемства к АО «Парк 11», которое становится стороной по Договору.

3. Все остальные положения Договора остаются неизменными и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет действие на отношения Сторон с «23» сентября 2019 года и является неотъемлемой частью Договора.

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

**6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Сторона 1:  
АО «Парк 11»

Юридический адрес:  
127422 г. Москва, улица Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А  
ИНН 7713470555 КПП 771301001  
ОГРН 1197746570812  
р/с 407 028 106 380 000 53 727,  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,  
к/с 301 018 104 000 000 00 225,  
БИК 044525225

Управляющий АО «Парк 11» - Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.

Сторона 2:

ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Юридический адрес:  
123001, г. Москва, улица Саловая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
р/с 40701810801850000277,  
в АО «АЛЬФА-БАНК»,  
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Заместитель Генерального директора,  
Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами

Антипов Н.Н.



**Дополнительное соглашение № 3 к  
Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «19»  
апреля 2019 года**

г. Москва

«16» апреля 2020 года

**Акционерное общество «Парк 11»**, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя **Гончаровой Анны Сергеевны**, действующего на основании Протокола Годового общего собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 1/ГОСА/19 от 07.05.2019 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., далее именуемое «**Сторона 1**», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»**, Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 28.12.2018 г. №3633), в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами **Антипова Н.Н.**, действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., далее именуемое «**Сторона 2**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Соглашение) к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «19» апреля 2019 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В целях уточнения долей Стороны 2 в совместном несении расходов и оплате стоимости фактического потребления услуг, предусмотренных условиями Договора, Стороны определили следующие размеры доли Стороны 2 в таких расходах и оплате:

1.1. В период с 03.04.2019г. по 29.03.2020г.: По оплате стоимости фактического потребления услуг по договору энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде № 1215046 от 01 мая 2006 года, заключенному между Стороной 1 и ОАО «Мосэнерго», а равно и по оплате стоимости фактического потребления тепловой энергии по иным договорам, если такие будут заключены Стороной 1, в соответствии с п. 5.1. Договора, доля Стороны 2 в оплате фактического потребления указанных в настоящем пункте услуг составляет – 7, 69%;

1.2. В период с 30.03.2020г. по 30.04.2020г.: По оплате стоимости фактического потребления услуг по договору энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде № 1215046 от 01 мая 2006 года, заключенному между Стороной 1 и ОАО «Мосэнерго», а равно и по оплате стоимости фактического потребления тепловой энергии по иным договорам, если такие будут заключены Стороной 1, в соответствии с п. 5.1. Договора, доля Стороны 2 в оплате фактического потребления указанных в настоящем пункте услуг составляет – 66, 036 %;

1.3. В период с 01.05.2020г.: По оплате стоимости фактического потребления услуг по договору энергоснабжения для потребителей тепловой энергии в горячей воде № 1215046 от 01 мая 2006 года, заключенному между Стороной 1 и ОАО «Мосэнерго», а равно и по оплате стоимости фактического потребления тепловой энергии по иным договорам, если такие будут заключены Стороной 1, в соответствии с п. 5.1. Договора, доля Стороны 2 в оплате фактического потребления указанных в настоящем пункте услуг составляет – 7, 69%.

2. Все остальные положения Договора остаются неизменными и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Сторона 1:**  
АО «Парк 11»  
Юридический адрес:  
127422 г. Москва, улица Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А  
ИНН 7713470555 КПП 771301001  
ОГРН 1197746570812  
р/с 407 028 106 380 000 53 727,  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,  
к/с 301 018 104 000 000 00 225,  
БИК 044525225

Управляющий АО «Парк 11» – Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С. 

**Сторона 2:**  
ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Юридический адрес:  
123001, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
р/с 40701810801850000277,  
в АО «АЛЬФА-БАНК»,  
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами

Антипов Н.Н. 

## Копии предоставленных документов (31/83)

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u>    </u>
<b>03.04.2019</b>	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	<b>77:09:0003023:8084</b>
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003023
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127422 Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
Площадь, м²:	247.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17799027.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0003023:1076
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Мухин А. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>





Раздел 2

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
03.04.2019			
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8084	
1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:09:0003023:8084-77/009/2019-5 от 03.04.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1, выдавший орган: ; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 27.02.2019 №1; Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированные ЦБ РФ 28.12.2018, №3633	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещением: г.Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3, кад.№ 77:09:0003023:8084, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 247, 2 кв.м., этаж: 1	
	дата государственной регистрации:	03.04.2019	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003023:8084-77/009/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2018 по 30.09.2033	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированные ЦБ РФ 28.12.2018, №3633		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Мухин А. А.	
(подпись и наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 95 из 166

Financial

Consulting

Group





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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
<b>03.04.2019</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:09:0003023:8089</b>
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003023
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127422 Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
Площадь, м²:	1894.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	136387211.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0003023:1076
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДИВЕРСИФИКАЦИЯ", данные которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>	<b>Мухин А. А.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>





Раздел 2

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
03.04.2019			
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8089	
1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12 от 03.04.2019	
3. Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 27.02.2019 №1; Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированные ЦБ РФ 28.12.2018, №3633	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещением: г.Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3, кал.№ 77:09:0003023:8089, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 1 894, 2 кв.м., этаж: 1	
	дата государственной регистрации:	03.04.2019	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003023:8089-77/009/2019-13	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2018 по 30.09.2033	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированные ЦБ РФ 28.12.2018, №3633	
4.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3, весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2018	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003023:8089-77/009/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 16.10.2023	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
основание государственной регистрации:		Договор аренды торгового помещения от 19.12.2014 №Т/194-14	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Мухин А. А.	



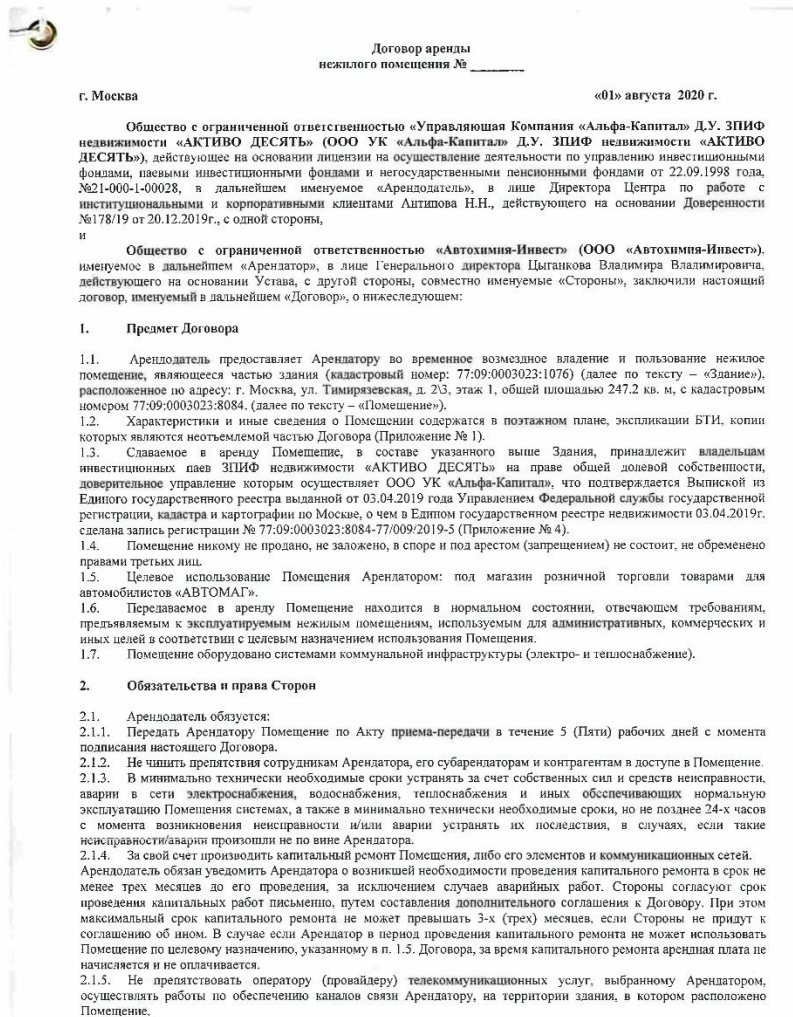
Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 98 из 166

Financial  
Consulting  
Group

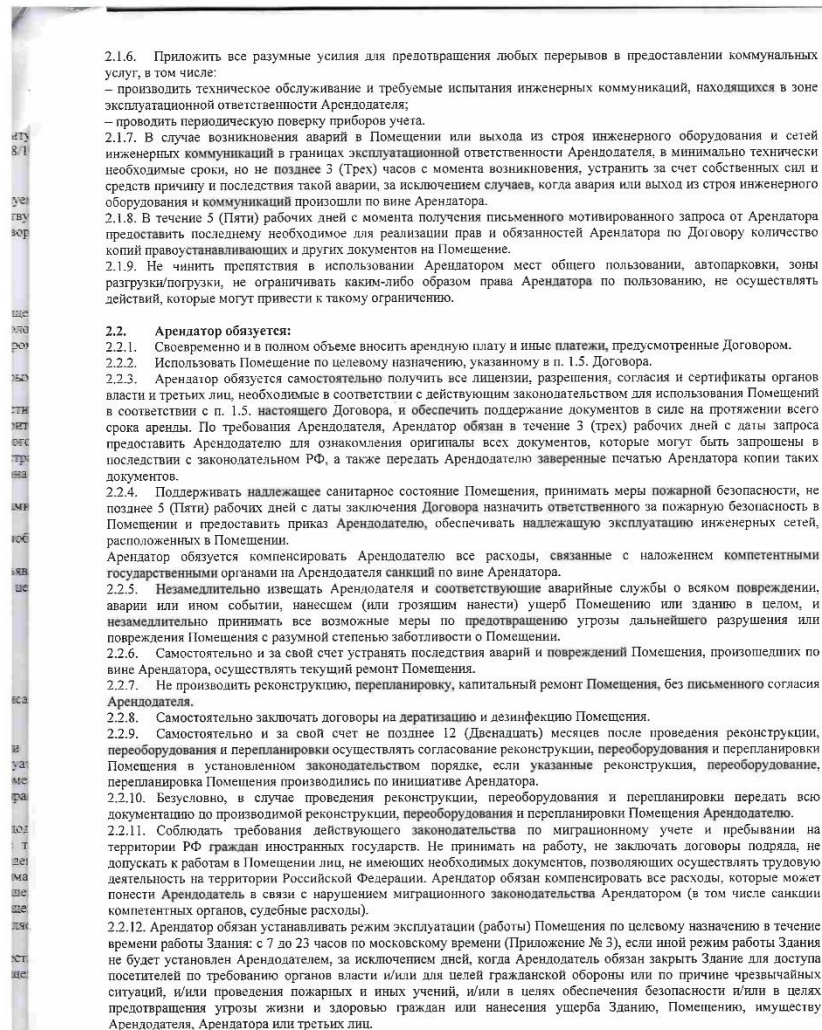




## Договор аренды с ООО «Автохимия-Инвест»



1



2





2.2.13. Полномочные представители Арендодателя имеют право, предварительно уведомив Арендатора, в рабочее время Арендатора входить в Помещение с целью осуществления контроля целевого использования арендованного Помещения, соблюдения Арендатором технических, противопожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, а также иных обязательств, предусмотренных Договором.

Извещение Арендатора о времени проверки производится Арендодателем в письменном виде путем вручения извещения полномочному представителю Арендатора, под личную подпись. Уклонение представителя Арендатора от получения извещения, подтвержденное соответствующим актом, будет считаться надлежащим уведомлением Арендатора. Отсутствие полномочного представителя Арендатора при условии его надлежащего извещения не является препятствием для проведения мероприятий по проверке состояния помещения, контроля над соблюдением условий Договора.

При обнаружении Арендодателем в ходе проверки нарушений условий Договора или ухудшения состояния Помещения (сверх нормального износа) представителем Арендодателя и Арендатора составляется акт, фиксирующий нарушения. При несогласии представителя арендатора с претензиями Арендодателя последний составляет акт в одностороннем порядке, при этом представитель Арендатора, присутствовавший при проверке, может в письменном виде высказать свои замечания к акту. В этом случае стороны обмениваются документами, проставляя на них личные подписи.

Во всех случаях при возникновении чрезвычайных обстоятельств (предотвращение, устранение аварий или их последствий) представители и технические сотрудники Арендодателя имеют право доступа в Помещение без предварительного уведомления Арендатора. При этом Арендодатель обязан уведомить Арендатора по телефонной связи, или с использованием отправки соответствующего сообщения по электронной почте/факсимильной связи непосредственно на момент проникновения или не позднее 10-15 минут после него.

2.2.14. Сдача Помещения либо его части в субаренду осуществляется Арендатором исключительно по предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

2.2.15. За свой счет осуществлять вывоз ТБО и содержать в надлежащем порядке территорию, предоставленную для размещения контейнеров для ТБО.

2.2.16. Содержать Помещение в чистом виде и свободном от мусора, не загромождать проходы внутри Помещения или за его пределами (в том числе эвакуационные выходы на случай пожара или иных чрезвычайных ситуаций), складировать мусор за пределами Помещения только в специально отведенных местах, самостоятельно обеспечивать вывоз мусора (за исключением бытового мусора, вывоз которого обеспечивается Арендодателем).

2.2.17. Не вывешивать без предварительного письменного согласия Арендодателя каких-либо вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Помещения, а именно на фасаде Здания и Помещения. Арендатор берет на себя все расходы, необходимые для установки и использования данных конструкций. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение таких рекламных конструкций в органах власти, при этом все штрафы за незаконное размещение рекламных конструкций оплачивает вовремя и самостоятельно. В случае причинения вреда третьим лицам и/или их имуществу в результате некачественного монтажа рекламных конструкций, Арендатор самостоятельно несет ответственность в полном объеме.

Арендодатель не вправе взымать с Арендатора плату за право размещения вывесок Арендатора на фасаде Здания, и/или в Местах Общего Пользования, и/или на Прилегающей территории. Арендатор размещает указанные вывески на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемого с Арендодателем, с учетом требований законодательства, а так же Приложения №3.

2.2.18. Арендатор обязан не использовать парковку Здания для складирования какого-либо имущества, мусора, для осуществления погрузок/выгрузок товара, а также не препятствовать проезду на территорию парковки ТС других транспортных средств.

2.2.19. Арендатор обязуется соблюдать Регламент (Приложение № 3 к настоящему договору).

2.2.20. По истечении срока аренды передать Помещение по акту приема-передачи Арендодателю в нормальном техническом состоянии с учетом нормального износа, включая все неотделимые улучшения. При этом, все неотделимые улучшения передаются Арендодателю безвозмездно.

### 2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Инспектировать в рабочее время Арендатора Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще, чем один раз в месяц, при условии согласования даты посещения с Арендатором.

2.3.2. В случае существенного нарушения Арендатором условий Договора (неоплата арендной платы в 2 (Два) и более месяцев, проведение в Помещении не согласованной перепланировки, уничтожение части Помещения) Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора в Помещение с соответствующим письменным уведомлением Арендатора о приостановлении доступа и/или приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого сохраняются указанные нарушения.

### 2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в Помещении необходимое оборудование, приспособления для использования Помещения по целевому назначению, системы и оборудование для охраны, и другое оборудование. Мощность всего устанавливаемого оборудования не должна превышать выделенную для Помещения. Такое оборудование не должно рассматриваться как часть Помещения или другой собственности, сдаваемой в аренду в соответствии с Договором, и остается собственностью Арендатора.

2.4.2. С даты передачи Помещения по Акту приема-передачи использовать согласованные Сторонами места для размещения Арендатором и/или его субарендатором наружных рекламных вывесок, баннеров и рекламных щитов.

2.4.3. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании помещения в Здании, в котором расположено Помещение (места общего пользования) и прилегающую к нему (зданию) территорию, в соответствии с их целевым назначением. По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия с учетом режима работы Здания.

2.4.4. Производить за свой счет перепланировку Помещения в соответствии с утвержденными Сторонами проектом.

2.4.5. Доступа в места установки узлов (приборов) учета в здании, в котором расположено Помещение, с целью контроля данных, отражающих количество потребленных в здании/Помещении энергоносителей за отчетный период времени.

2.4.6. При наличии технической возможности с согласия соответствующих организаций заключить прямые договоры и осуществлять по ним расчеты с организациями, которые обеспечивают Помещение тепло-, водо-, электроснабжением, канализацией, средствами связи.

2.4.7. Арендатор имеет преимущественное право аренды Помещения по истечении срока действия Договора при условии соблюдения всех условий Договора. Арендатор за 60 (Шестьдесят) календарных дней до истечения срока действия Договора письменно уведомляет Арендодателя о намерении заключить договор на новый срок. При отсутствии возражений, Арендодатель не позднее 30 рабочих дней с даты получения уведомления, направляет Арендатору Проект Договора аренды для согласования новых условий аренды. Заключение нового договора осуществляется на новых условиях, обсуждаемых Сторонами не позднее 30 календарных дней до истечения срока действия Договора аренды помещения.

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату, которая состоит из:

- постоянной части арендной платы;
- переменной части арендной платы.

3.2. Ежемесячная постоянная часть арендная плата за Помещение составляет 698 250 (Шестьсот девяносто восемь тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством РФ.

Стороны договорились, что размер постоянной части арендной платы за Помещение в период с «01» октября 2020 года по «31» октября 2020 года составляет 864 500 (Восемьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством РФ.

3.3. Индексация постоянной части арендной платы происходит 01 декабря каждого года по письменному согласованию Сторон, путем заключения соответствующего соглашения.

3.4. Оплата арендной платы производится Арендатором не позднее 10 (Десятого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды. Обязательство Арендатора по оплате арендной платы считается выполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. При изменении площади Помещения в связи с произведенной Арендатором перепланировкой (перестройкой), размер постоянной величины арендной платы не меняется.

3.6. Переменная часть арендной платы начинает исчисляться с даты подписания Акта приема-передачи Помещения. В переменную часть арендной платы включаются платежи за электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление.

Размер переменной арендной платы определяется Арендодателем ежемесячно, на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, либо, при отсутствии приборов учета, на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально площади Помещения к общей площади оплачиваемых Арендодателем помещений в здании, согласно тарифам за коммунальные услуги, используемые Арендатором.

Переменная часть арендной платы уплачивается не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета.

3.8. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам и электричеству, на которые заключены прямые договоры, исключаются из переменной части арендной платы.

3.9. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

3.10. В целях обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств по внесению арендной платы и сохранности Помещения Арендодатель устанавливает обеспечительный платеж по настоящему Договору.

3.11. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю обеспечительные платежи в размере 1 (одного) месяца постоянной части арендной платы в размере 698 250 (Шестьсот девяносто восемь тысяч двести пятьдесят) рублей, в том числе НДС по ставке, предусмотренной законодательством РФ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

3.11. В случае увеличения постоянной части арендной платы Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета Арендатор выплачивает Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, соответствующую такому увеличению.





3.12. Арендодатель, в случае неисполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору, повлекшего причинение ущерба Помещению и/или иному имуществу Арендодателя, производит возмещение причиненного ущерба из Обеспечительного платежа с последующим письменным уведомлением Арендатора об этом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты возмещения.

3.13. Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления, предусмотренного п. 4.6 настоящего Договора, обязан оплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера Обеспечительного платежа.

3.14. Обеспечительный платеж (его часть) засчитывается в качестве Постоянной части арендной платы за 1 (Один) последний месяц срока аренды по настоящему Договору.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы и обеспечительного платежа Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, а последний обязуется уплатить Арендодателю пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

4.2. Требование об уплате неустойки и возмещении убытков, предусмотренных Договором, должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Стороны, предъявляющей требование. Требование должно содержать размер и период начисленной неустойки, размер убытков, подтвержденный документально. В случае отсутствия надлежащим образом оформленного требования, неустойка (штраф, пени) считается не начисленной.

4.2.1. В случае проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки в Помещении и не согласовании ее в компетентных органах в срок, установленный настоящим Договором, Арендатор возмещает Арендодателю убытки, понесенные последним, по процедуре согласования произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки в Помещении в срок 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Арендодателю.

4.3. Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставленных Арендодателю в соответствии с настоящим Договором или по законодательству РФ, в случае расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора Арендодатель удерживает сумму обеспечительного платежа в качестве неустойки, и в дополнение к тому Арендатор обязан уплатить Арендодателю, по письменному требованию, убытки Арендодателя (реальный ущерб), не покрытые указанной выше платой за выход из Договора или штрафом.

5.8. Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения Арендодателем обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

#### 5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (Три) года, до «01» августа 2023 года (включительно).

5.2. Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и прекращается «01» августа 2023 года.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что с момента подписания настоящего Договора и до его государственной регистрации, договор действует как краткосрочный, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев. В случае, если по истечении 11 (Одиннадцать) месяцев не пройдет процедура государственной регистрации, Договор автоматически продлевается на 11 (Одиннадцать) месяцев (без подписания Дополнительного соглашения) на условиях, указанных в Договоре.

5.5. Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

5.6. Арендатор вправе досрочно во внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае не передачи Арендодателем помещений в установленный Договором срок, в случае совершения Арендодателем действий, препятствующих нормальной эксплуатации Помещения по целевому назначению, если эти действия продолжаются в течение 30 (Тридцати) календарных дней. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 5 (Пяти) дней с даты получения Арендодателем уведомления. Удвоенные Арендатором арендная плата и обеспечительный платеж подлежат возврату Арендатору в течение 30 (Тридцати) дней с даты расторжения Договора.

5.7. Арендодатель имеет право в одностороннем соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа в любом из следующих случаев:

- если Арендатор нарушил срок оплаты Обеспечительного платежа полностью или частично более чем на 10 (Десять) рабочих дней;
- при использовании Помещения не по назначению, указанному в п.1.5 настоящего Договора;
- если состояние переданного в аренду Помещения ухудшено, за исключением случая, когда ущерб и (или) неисправность возникли по вине Арендодателя;
- если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные Договором сроки платежей полностью или частично;

5

- если Арендатор необоснованно не допускает в Помещение представителей Арендодателя или представителей организаций по ремонту и обслуживанию зданий согласно пп.3.1.1 настоящего Договора;

- если Арендатор передает права и/или обязанности по настоящему Договору, или передает Помещение либо его часть в субаренду, или иным образом обременяет Помещение или его часть в нарушение положений Договора или законодательства Российской Федерации;

- если Арендатор произвел перепланировку и/или переоборудование Помещения без согласования с Арендодателем;

- если Арендатор в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иным применимым законодательством) или по законодательству, регулирующему настоящий Договор, объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации или банкротства;

- если в отношении Арендатора принято решение о ликвидации, либо введена процедура наблюдения;

- если на Арендодателя и/или его должностных лиц контролирующими, надзорными органами наложены санкции в связи с нарушением Арендатором требований противопожарной безопасности и норм санитарно-эпидемиологического законодательства Российской Федерации.

5.8. Арендодатель вправе в любое время расторгнуть Договор аренды, предварительно письменно уведомив Арендатора о расторжении за 120 (Сто двадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 120 (Сто двадцати) календарных дней с даты вручения уведомления Арендатору. При этом обеспечительный платеж засчитывается за последний месяц аренды.

5.9. Арендатор вправе в любое время расторгнуть Договор аренды, предварительно письменно уведомив Арендодателя о расторжении за 120 (Сто двадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 120 (Сто двадцати) календарных дней с даты вручения уведомления Арендодателю. При соблюдении сроков уведомления, обеспечительный платеж засчитывается за последний месяц аренды.

#### 6. Порядок передачи/возврата Помещения

6.1. Передача Помещения в аренду:

6.1.1. Передача Помещения осуществляется по Акту приема-передачи, который должен отражать дату составления, состав комиссии, осуществляющей приемку-передачу Помещения, техническое состояние передаваемого Помещения, состояние инженерных систем и коммуникаций.

6.1.2. Передача Помещения осуществляется в том состоянии, в котором находится Помещение на момент передачи.

6.2. Возврат Помещения:

6.2.1. Возврат Помещения из аренды Арендодателю при прекращении действия Договора оформляется Актом сдачи-приемки Помещения из аренды, подписываемым уполномоченными представителями Сторон. На последний день аренды Помещение должно быть освобождено от имущества Арендатора и готово к передаче Арендодателю. Возврат Помещения осуществляется в последний день аренды.

6.2.2. Помещение возвращается в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учетом нормального износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, и выполненных Арендатором работ по ремонту, износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, и выполненных Арендатором работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Помещения. Незамедлительно после получения переоборудованно, перепланировке и/или реконструкции Помещения, связанных с перепланировкой документов, Арендатор обязан передать Арендодателю все оригиналы документов, связанных с перепланировкой Помещения, требующих согласования с государственными органами. В случае обнаружения в Помещении нарушений, не согласованных с Арендодателем, Арендатор обязан за свой счет в течение 15 (Пятнадцати) дней устранить данные нарушения либо компенсировать Арендодателю стоимость работ по устранению несогласованных перепланировок.

6.2.3. В случае, если Арендодатель не явился для приемки Помещения в последний день срока аренды или отказывается от подписания Акта сдачи-приемки Помещения из аренды без указания мотивов отказа, Помещение считается возвращенным Арендодателю в последний день действия Договора. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за сохранность оставленного в Помещении имущества Арендатора и вправе освободить Помещение от имущества Арендатора за счет Арендатора.

6.2.4. Оставление Арендатором Помещения досрочно без соблюдения порядка расторжения договора (отказа от исполнения Договора), не является основанием для неоплаты арендной платы. В этом случае Помещение будет считаться возвращенным Арендодателю в последний день действия Договора. Для принятия Помещения Арендодатель назначает комиссию, которая принимает помещение по Акту с указанием состояния Помещения. Второй экземпляр Акта направляется Арендатору.

#### 7. Прочие условия

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору.

6



7.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа власти.

7.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 3 месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 3 месяца, а также в том случае, если обстоятельства непреодолимой силы является излание нормативного правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжать исполнение своих обязательств по настоящему Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

7.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся исполнения, нарушения, прекращения или недействительности Договора, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

7.6. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от возникших аварий лишь в случае, если указанные аварии произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный Помещению перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором разумные расходы, подтвержденные документально, или, с письменного согласия Арендатора, уменьшить арендную плату на эти расходы при условии, если указанные аварии произошли по вине Арендодателя.

7.7. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.

7.8. Уведомления, письма, иные документы (далее – корреспонденция), необходимые или разрешенные в соответствии с Договором, должны быть вручены Стороне под расписку или направлены в письменном виде по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, или доставлены курьерской/телеграфной службой по адресам, указанным в настоящем Договоре. Корреспонденция, переданная по почте/телеграфом, курьерской службой считается полученной в день доставки по вышеуказанному адресу соответственно курьером, работником почты, телеграфа. Корреспонденция также считается доставленной, а Сторона-получатель – извещенной надлежащим образом если:

– Сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией связи;

– Если корреспонденция, направленная Стороной другой Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре, дважды в течение пятнадцати рабочих дней не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя корреспонденции.

7.9. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в установленном законом порядке. Указанные дополнения и изменения к настоящему договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

7.10. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность перед третьими лицами в отношении информации и документации, полученной ими в ходе исполнения настоящего Договора, за исключением той информации и документации, раскрытие которых разумно и необходимо в целях выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.11. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал».

7.12. Арендатор подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора не является участником ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до окончания срока действия настоящего Договора не будет инициировать процесс приобретения долей ООО УК «Альфа-Капитал».

7.13. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.14. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, один экземпляр Арендодателю, второй экземпляр Арендатору, третий экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

7.15. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1;
- Приложение № 2;
- Приложение № 3;
- Приложение № 4.

## 8. Реквизиты сторон

## АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Юридический адрес:  
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283  
ИНН 7728142469 КПП 785250001  
Р/с 40701810801850000277 в АО «Альфа-Банк» г. Москва  
К/с 30101810200000000593  
БИК 044525593

Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами  
М.П. \_\_\_\_\_ /Н.Н. Антипов/



## АРЕНДАТОР

ООО «Автохимия-Инвест»  
Юридический адрес:  
117292, г. Москва, ул. Кедрова, дом 4, корпус 1,  
комната 1-3  
Почтовый адрес:  
117292, г. Москва, ул. Кедрова, дом 4, корпус 1,  
комната 1-3  
ОГРН 1097746082114  
ИНН 7743734773 КПП 772801001  
Р/с 40702810520030000157 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва  
К/с 30101810600000000232  
БИК 044525232

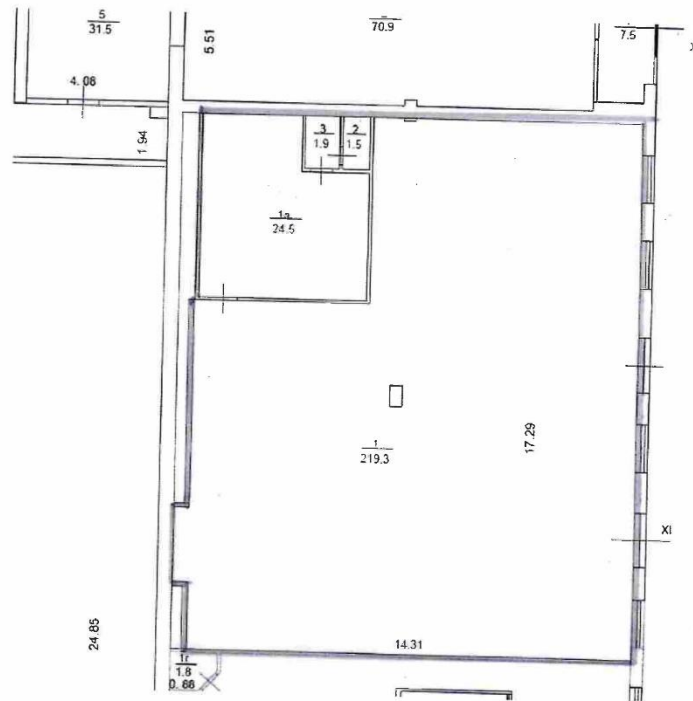
Генеральный директор





Приложение №1  
к Договору аренды нежилого помещения №  
от «01» августа 2020 г.

Расположение помещения на плане БТИ



Приложение №2  
к Договору аренды нежилого помещения №  
от «01» августа 2020 г.

Акт  
приемки-передачи Помещения (ФОРМА)

г. Москва \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №21-000-1-00028, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Автохимия-Инвест» (ООО «Автохимия-Инвест»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Цыганкова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_ от «01» августа 2020 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение, являющееся частью Здания (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 213, этаж 1, общей площадью 247.2 кв. м, с кадастровым номером 77:09:0003023:8084. Номер и дата государственной регистрации права собственности: № 77:09:0003023:8084-77/009/2019- от 03.04.2019 г.

2. Помещение осмотрено арендатором и находится в нормальном состоянии, без видимых дефектов и недостатков, свободном от имущества третьих лиц.

3. Показания приборов учета на дату приема-передачи помещений:

Электросчетчик № \_\_\_\_\_;  
Счетчик холодной воды № \_\_\_\_\_;  
Счетчик горячей воды № \_\_\_\_\_;  
Счетчик отопления № \_\_\_\_\_;

Арендодатель  
Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами

М.П.



Н.Н. Антипов /

Арендатор  
Генеральный директор



/ В.В. Цыганков /



Приложение № 3  
к Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_  
от «01» августа 2020 г.

#### Регламент работы и взаимодействия Акционерное общество «Парк 11», Арендатора и Арендодателя

##### 1. Общие положения

1.1. Настоящий регламент определяет общий порядок работы Знания/ АО «Парк 11» (далее – Предприятие), пропускной режим на внутреннюю территорию автотранспорта, сотрудников, клиентов и посетителей, а также комплекс мер для обеспечения общей безопасности и общественного порядка.

1.2. Соблюдение настоящего Регламента является обязательным для:

- сотрудников Предприятия;
- арендаторов;
- клиентов и посетителей Предприятия, арендаторов;

1.3. Обязанность по доведению требований Регламента до клиентов и посетителей лежит на администрации Предприятия и арендодателе.

1.4. Контроль за соблюдением Регламента возлагается на администрацию Предприятия и арендаторов (на арендуемых площадях).

##### 2. Режим работы Предприятия

2.1. Предприятие работает в следующем режиме:

- пропускной режим, дежурные работники коммунальных служб Предприятия, открытая и закрытая стоянки автотранспорта – круглосуточно;
- офисы Предприятия и арендаторов (за исключением арендаторов, предоставляющих торговые услуги) с 08.00 до 20.00;
- фирмы арендаторов, предоставляющие торговые услуги с 07.00 до 23.00;

##### 3. Перевозка автотранспорта на территории Предприятия и его стоянка

3.1. Скорость движения транспортных средств на территории Предприятия не должна превышать 5 км/час.

3.2. Стоянка автомобилей на территории предприятия осуществляется в строго отведенных местах. При необходимости охранники оказывают помощь водителям в выборе места парковки и установке автомобиля на стояночное место.

##### 4. Обеспечение безопасности и общественного порядка

4.1. Все лица, работающие на территории Предприятия, клиенты и посетители обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, безопасности труда и санитарных норм.

4.2. На территории Предприятия курение разрешено только в специально отведенных для этого местах. На территории Предприятия запрещается пользоваться открытым огнем (за исключением сварочных работ, выполняемых специалистами при ведении ремонтно-восстановительных работ по указанию администрации Предприятия).

4.3. Транспортные средства, оборудование, строительные и другие материалы не должны препятствовать свободному проезду или проходу и не загромождать запасные выходы (выезды). В случае нарушения казенных правил администрация Предприятия вправе принять меры к эвакуации (перестановке) транспортных средств, оборудования имущества. При этом Предприятие не несет ответственности за возможные повреждения, полученные при вынужденной эвакуации (перемещении).

4.4. При обнаружении на территории Предприятия бесхозных вещей, предметов, вызывающих подозрения по факту возможного проведения террористических актов, администрация Предприятия оповещает территориальные органы МВД и принимает меры по ограничению прохода (проезда) через опасную зону до прибытия сотрудников правоохранительных органов. До их прибытия администрация Предприятия совместно с охраной может применить различные устройства, ограничивающие перемещение указанных транспортных средств на территории Предприятия как внутри помещения, так и снаружи.

4.5. Багажники, кузова грузовых и легковых автомобилей, полуприцепов и прицепов, а также ручная кладь сотрудников, клиентов и посетителей при подозрении на наличие в них взрывчатых или отравляющих веществ могут быть проверены сотрудниками охраны. Водители транспортных средств, сотрудники, клиенты и посетители в добровольном порядке представляют автомашины и ручную кладь для проверки. В случае отказа пройти проверку указанные автомобили и лица на территорию предприятия не допускаются. Об этих фактах охрана немедленно информирует территориальные органы МВД.

4.6. Ремонт транспортных средств, замена технических жидкостей производится только в автосервисах (автомастерских).

11

##### 5. Обязательства сторон

5.1. Предприятие:

- обеспечивает безопасность на территории Предприятия;
- организует и создает условия для стоянки транспортных средств на территории Предприятия;
- осуществляет пропускной режим на территорию Предприятия и контроль за его соблюдением.
- Во всех случаях при возникновении чрезвычайных обстоятельств (предотвращение, устранение аварий или их последствий) представители и технические сотрудники Предприятия/Арендатора имеют право доступа в Помещение без предварительного уведомления Арендатора. При этом администрация или дежурные работники коммунальных служб Предприятия обязаны уведомить Арендатора по телефонной связи, или с использованием отправки соответствующего сообщения по электронной почте/факсимильной связи непосредственно в момент проникновения или не позднее 10-15 минут после него.

5.2. Арендаторы:

- обеспечивают выполнение сотрудниками правил безопасности на территории правил безопасности на территории Предприятия, стоянки автотранспорта;
- письменно согласуют с администрацией Предприятия и охраной вопросы о проведении работ в нерабочее время;
- контролируют соблюдение установленного распорядка дня и правомерность стоянки автотранспорта на своих площадях;
- уведомляют администрацию Предприятия о наличии собственной охраны, ее задачах и режиме работы;
- предоставляют доступ дежурным работникам коммунальных служб Предприятия и аварийных городских служб на арендуемые площади в случаях чрезвычайных ситуаций, аварий систем жизнеобеспечения Предприятия.
- поддерживают надлежащее санитарное состояние Помещения, принимают меры пожарной безопасности, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора и назначают ответственных за пожарную безопасность в Помещении с предоставлением соответствующего приказа Арендодателю, обеспечивают надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Помещении.
- незамедлительно извещают администрацию Предприятия/Арендодателя и соответствующие аварийные службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, повлекшем (или грозящим нанести) ущерб Помещению или зданию в целом, и незамедлительно принимают все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения с разумной степенью заботливости о Помещении.

##### 6. Заключительные положения

6.1. Регламент является неотъемлемой частью Договора и обязателен к соблюдению на всей территории Предприятия.

6.2. Стороны несут полную ответственность за соблюдение Регламента.

Арендодатель

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

И.И. Антипов /

М.П.



Арендатор

Генеральный директор

/ В.В. Цыганков /



12

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 105 из 166

Financial

Consulting

Group



105

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(одна из копий выписки из Единого государственного реестра недвижимости)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	Всего листов выписки:
Лист № <u>03.04.2019</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>77:09:0003023:8084</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003023		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3		
Площадь, м²:	247,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	17799027,89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:09:0003023:1076		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли (об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "АКТИВНО ДЕЙСТВУЮЩИЕ" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>	Мушкин А. А.		

Приложение № 4  
к Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_  
от «01» августа 2020 г.





Раздел 2

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

Поименование	
Лист № _____ Раздела 2. Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
03.04.2019	
Кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0003023:8084-77/009/2019-5 от 03.04.2019
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1, выдавший орган: ; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 27.02.2019 №1; Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированные ЦБ РФ 28.12.2018, №3633
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещением: г.Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3, кал.№ 77:09:0003023:8084, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 247,2 кв.м., этаж: 1
дата государственной регистрации:	03.04.2019
номер государственной регистрации:	77:09:0003023:8084-77/009/2019-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2018 по 30.09.2033
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированные ЦБ РФ 28.12.2018, №3633
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	
Мухомин А. А.	



Арендодатель  
 Директор Центра по работе с инвестиционными  
 и корпоративными клиентами  
 М.П. / И.И. Андипов /

Арендатор  
 Генеральный директор  
 М.П. / В.В. Цыганков /

Раздел 5

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

<b>Помещение</b>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
03.04.2019			
Кадастровый номер:	77:09:0003023:8084		



Масштаб 1: 200

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ / Мухомов А. А. /





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
СЕВЕРНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**"ТИМИРЯЗЕВЕЦ"**

127422, город Москва, улица Тимирязевская, дом 2/3  
ИНН 7713080587, КПП 771301001, ОГРН 1037739302875, тел./факс (495) 789-40-71

Исх. № 05 от «06» июня 2018 г.

По месту требования

*О сведениях о гостевой парковке*

Настоящим ОАО «Тимирязевец» сообщает, что на земельном участке, прилегающем к зданию (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076, адрес: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3), организована гостевая парковка вместимостью около 450 парковочных мест.

С уважением,  
Управляющий ОАО «Тимирязевец» -  
Индивидуальный предприниматель



А.С. Гончарова

## Договор аренды с ЗАО «Перекресток»

ДОГОВОР №Т/194-14  
аренды торгового помещения

г. Москва

«19» декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302875 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080587, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи» **Гончаровой Анны Сергеевны**, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № б/н от 11.07.2014 г., Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 2/2014 от 11.07.2014 г., Устава управляющей организации, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя **Лазаревой Юлии Николаевны**, действующего на основании доверенности 77 АБ 3909232 от 27.06.2014г., удостоверенной нотариусом г. Москвы С.Д. Алексеевым, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Торговое помещение общей площадью 2000 (Две тысячи) кв. м (далее – «Помещение», «Торговое помещение»), являющееся частью здания: все здание, назначение: нежилое, условный номер: 159300, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 (далее – «Здание»). Помещение расположено на 1-м этаже Здания и согласно поэтажному плану и Экспликации к поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы «27» марта 2013 г. по состоянию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
  - помещение № II: часть комнаты №40, общей площадью 1483,1 кв. м., комнаты №№ 46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63, часть комнаты № 64, общей площадью 73 кв.м., комнаты №№ 65,66,67,68,69,70,71,72,73.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №77-01/09-064/2002-438.
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору арендуемое Помещение по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение арендуемого Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.
- 1.4. Помещение предоставляется для использования по следующему целевому назначению: торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией, производство хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции.
 

Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для оказания услуг в том числе: телекоммуникационных, страховых и банковских, прием платежей по оплате услуг третьих лиц через кассовые аппараты Арендатора.

С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду любым юридическим лицам, входящим в одну группу лиц с Арендатором (определение группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»). Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу





Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду под вышеуказанные цели любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (определение группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»).

При этом предоставление субарендатору права указывать адрес Помещения в качестве адреса места нахождения субарендатора, возможно только по письменному согласию Арендодателя.

- 1.5. Арендодатель обеспечивает коммунальными услугами в соответствии с п. 4.1.3 настоящего Договора. Арендодатель не будет нести ответственность за отсутствие в Помещении отопления, электроэнергии, водоснабжения в случае, если это является результатом действий (бездействия) соответствующих муниципальных и коммунальных служб, а равно по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, при условии принятия Арендодателем всех зависящих от него мер по восстановлению отопления, электроэнергии, водоснабжения.
  - 1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора аренды Помещение не является предметом спора, под арестом не состоит и не обременено обязательствами перед третьими лицами, за исключением обременения, указанного в п. 1.7. настоящего Договора, а также, что Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п. 1.4. настоящего Договора целевому назначению.
  - 1.7. Арендодатель уведомляет Арендатора, что на момент заключения настоящего договора Здание, включая Помещения, обременено залогом в пользу Открытого акционерного общества «МДМ Банк» (ОГРН 1025400001571, ИНН 5408117935, КПП 546001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «11» октября 2010 г. №17-Д07/10.372, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «21» июня 2012 года №17-Д11/12.1109, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «17» июля 2013 года №17-Д11/13.824/1, заключенными между Арендодателем и ОАО «МДМ Банк» (далее – Залогодержатель).
- Арендодатель гарантирует, что получит безусловное письменное согласие Залогодержателя на заключение настоящего Договора, его изменение и прекращение, в случае достижения такой договоренности Сторонами, и предоставит его Арендатору не позднее даты подписания настоящего Договора.
- 1.8. Арендодатель гарантирует, что Арендатор и его субарендаторы будут являться единственными торговыми операторами, осуществляющими в Здании розничную торговлю продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Настоящий пункт не распространяется на рестораны, в том числе быстрого питания и кафе, а также монобрендовые торговые точки и торговые точки, осуществляющие розничную торговлю элитными сортами алкогольных и табачных изделий (в том числе табаком для кальяна), чая, кофе, шоколада, мармелада, орехов, сухофруктов, нефасованным мороженым, свежевыжатыми соками, при этом общая площадь одной такой торговой точки не должна превышать 50 кв. м; общее количество таких торговых точек в Здании ограничено количеством 10 штук.
  - 1.9. Арендодатель гарантирует, что в Здании отсутствуют и будут отсутствовать в течение всего срока действия настоящего договора предприятия/учреждение/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией.
  - 1.10. Арендатор не имеет право без согласия Залогодержателя досрочно уплачивать арендную плату, а Арендодатель требовать ее уплаты, сдавать помещение в субаренду или уступать права арендатора по настоящему Договору.

## 2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

- 2.1. На территории Торгового помещения запрещена незаконная продажа товаров (иных вещей), свободная реализация которых запрещена или ограничена в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору и/или его субарендаторам возможность

осуществлять торговую деятельность в Помещении в соответствии с режимом работы, установленным в п. 4.1.11 настоящего Договора, а также возможность круглосуточного осуществления погрузочно-разгрузочных работ, а также иных работ, необходимых для ведения Арендатором торговой деятельности в соответствии с установленным режимом работы магазина Арендатора.

- 2.3. Арендатор получает право на осуществление коммерческой деятельности по продаже товаров (оказанию услуг) в соответствии с п. 1.4 настоящего Договора в пределах Торгового помещения.
- 2.4. Арендатор обязан иметь лицензии и иные предусмотренные законом сертификаты, разрешения для осуществления торговой деятельности, осуществляемой Арендатором на территории Торгового помещения.
- 2.5. Арендатору необходимо иметь бланки накладных, счетов-фактур, приходно-кассовых ордеров, сертификаты.
- 2.6. Арендатор при осуществлении деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) должен:
  - 1) соблюдать требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды, законодательством Российской Федерации о ветеринарии, и другие предусмотренные законодательством Российской Федерации требования;
  - 2) соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;
  - 3) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых машин;
  - 4) своевременно в наглядной и доступной форме доводить до сведения покупателей необходимую и достоверную, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров (работ, услуг) информацию о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях;
  - 5) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии документы, подтверждающие соответствие товаров установленным требованиям (сертификат или декларацию о соответствии либо их копии, заверенные в установленном порядке), товарно-сопроводительные документы;
  - 6) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии разрешение на осуществление иностранным гражданином на территории Российской Федерации трудовой деятельности;
  - 7) иметь в наличии карточку продавца на каждого из своих сотрудников, осуществляющих торговую деятельность и предъявлять эту карточку по требованию сотрудников органов внутренних дел, контрольных и надзорных органов власти;
  - 8) иметь в наличии иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления документы.
- 2.7. Арендатор самостоятельно принимает меры по обеспечению сохранности принадлежащего ему имущества. Арендодатель не несет материальной ответственности в случае порчи или хищения имущества Арендатора, за исключением виновных действий/бездействия Арендодателя.
- 2.8. Арендатор обязуется согласовать перепланировку Помещения и представить соответствующий технический план и кадастровый план Помещения Арендодателю не позднее 01 апреля 2015 года, при условии отсутствия в Здании (кроме Помещения) несогласованных в установленном законом порядке перепланировок/реконструкции/переоборудования, препятствующих исполнению обязательств Арендатора, указанных в настоящем пункте. В случае наличия в Здании указанных перепланировок/реконструкции/переоборудования Стороны дополнительно согласовывают порядок и сроки согласования Арендатором перепланировки Помещения и получения технического плана и кадастрового паспорта Помещения. В целях исполнения Арендатором обязательств по настоящему пункту Арендодатель





оказывает Арендатору необходимое содействие, в т.ч. выдача от имени Арендодателя уполномоченному представителю Арендатора доверенности, писем, корпоративных документов Арендодателя.

### 3. Срок действия Договора

- 3.1 Срок Аренды по настоящему договору устанавливается до «16» октября 2023 года. Автоматическое продление договора не предусмотрено.

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Арендодатель обязуется:

- 4.1.1. Предоставить Арендатору Торговое помещение в состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора. Стороны признают, что на дату заключения настоящего Договора Торговое помещение передано Арендатору надлежащим образом в соответствии с Актом приема-передачи, являющимся Приложением №6 к настоящему Договору аренды.
- 4.1.2. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению последствий указанных событий.
- 4.1.3. Обеспечить Помещение коммунальными услугами в объемах не менее:
- электроэнергия – Р уст/расч. = 580/345 кВт;
  - холодное водоснабжение - 14 м3/сут;
  - горячее водоснабжение в отопительный сезон - 8 м3/сут;
  - сезонное отопление – 0,4 Гкал/час;
  - канализация (бытовая и промышленная) – 22 м3 в сутки;
  - обеспечить подъездные пути (проезд автомобилей типов: «Бьчок», «Газель», «Скания», «Камаз») к местам загрузки Арендатора в круглосуточном режиме.
- 4.1.4. Обеспечить необходимыми коммунальными услугами места общего пользования Здания, используемые для функционирования Помещения, согласно его целевому назначению.
- 4.1.5. Организовать наземный паркинг не менее чем на 250 машиномест, для посетителей Здания, плата за парковку с покупателем Арендатора и/или его субарендаторов, не взимается.
- 4.1.6. Предоставить Арендатору место на прилегающей к Зданию территории в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору для размещения 4-х (четырёх) контейнеров под бытовой мусор, объемом 1,2 м3 каждый, с возможностью подъезда специализированного транспорта, организации выполняющей данный вид деятельности. Плата за предоставление места для размещения вышеуказанных контейнеров включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.7. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения и Здания организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, услуг телефонной связи, уборки прилегающей к Зданию территории), надлежащим образом оплачивать их услуги.
- 4.1.8. В необходимых случаях по письменному обращению Арендатора выдавать представителям Арендатора соответствующие доверенности для исполнения Арендатором обязательств и осуществления прав, предусмотренных настоящим Договором. Необходимость выдачи соответствующей доверенности должна быть обоснована в письменном обращении.
- 4.1.9. В течение срока аренды по настоящему Договору не передавать Торговое помещение третьим лицам во временное пользование.
- 4.1.10. Поддерживать в исправном и работоспособном состоянии (в том числе осуществлять текущее техническое обслуживание) Здание и инженерные системы Здания и Помещения (системы отопления, вентиляции, кондиционирования (кроме замены фильтров фанкойлов), лифтового оборудования, спринклерного пожаротушения, пожарной сигнализации, противопожарного водопровода, дымоудаления и подпора воздуха, электрооборудования,

водоснабжения, канализации) в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя, определенной Актом разграничений эксплуатационной ответственности, подписанным Сторонами в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора.

- 4.1.11. Не препятствовать Арендатору и/или его субарендаторам в осуществлении торговой деятельности в Помещении в соответствии с режимом работы с 8-00 до 23-00, а также в возможности круглосуточного осуществления погрузочно-разгрузочных работ, а также иных работ, необходимых для ведения Арендатором торговой деятельности в соответствии с установленным режимом работы магазина Арендатора. Арендатор вправе изменить указанный в настоящем пункте режим работы торгового предприятия, расположенного в Помещении, при условии согласования с Арендодателем.
- 4.1.12. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, при условии согласования проведения указанных работ с Арендодателем, при этом Арендодатель обязуется согласовать либо дать замечания по планируемым работам в минимально разумные сроки.
- 4.1.13. В течение срока аренды предоставлять Арендатору зависящую от Арендодателя документацию, необходимую согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешений на торговлю, согласований и лицензий. В случае если запрошенная Арендатором документация имеется у Арендодателя в наличии, она предоставляется в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора. В случае, если запрашиваемый Арендатором документ необходимо получать в уполномоченном государственном органе или иной организации Арендодатель предоставляет такой документ Арендатору в течение 45 календарных дней с момента получения запроса от Арендатора.
- Если в результате того, что Арендодатель не предоставляет Арендатору документацию, указанную в настоящем пункте, Арендатор и/или его субарендаторы будут не вправе и/или не будут иметь возможности в полном объеме осуществлять торговую деятельность в Помещении, Арендатор вправе приостановить использование Помещения по назначению, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты приостановки использования Помещения. В этом случае, за время такой приостановки Арендная Плата не начисляется и не уплачивается.
- 4.1.14. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендодателя настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.1.15. Арендодатель предоставляет Арендатору на фасаде Здания место размером не менее 4 x 18 метров для размещения средств наружной рекламы Арендатора и/или его субарендатора в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, а также обязуется предоставить Арендатору без дополнительной оплаты место на входных дверях в торговый центр, расположенный в Здании, для размещения Арендатором и/или его субарендатором в соответствии со статьей 9 ФЗ «О защите прав потребителей», вывески, содержащей информацию о своем фирменном наименовании, месте нахождения (юридический адрес) и режиме работы. Расходы на изготовление и утверждение проекта, получение паспорта, установку, согласование и обслуживание средств наружной рекламы и вывески, а также иные расходы, связанные с установкой, обслуживанием и демонтажом по окончании срока действия настоящего Договора средств наружной рекламы, несет Арендатор.
- Арендодатель обязуется не допускать отказа в согласовании паспорта рекламного места Арендатора, кроме в случае, если он не соответствует действующему законодательству РФ. Плата за предоставление мест для размещения вышеуказанных средств наружной рекламы и вывесок включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.16. Арендодатель выделяет Арендатору площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом со Зданием (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (Н), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 4 (четыре). Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.17. Производить капитальный ремонт Здания своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Здания определяются на основании показателей и





критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации. О сроках и перечне работ по капитальному ремонту Арендатор должен быть уведомлен не позднее, чем за 120 (сто двадцать) календарных дней до планируемой даты начала капитального ремонта, если иной срок не будет согласован Сторонами.

При осуществлении капитального ремонта Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график и технология выполнения работ по капитальному ремонту Помещения, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

Если в ходе указанного согласования Арендатор придет к выводу, что осуществление капитального ремонта Помещения и/или Здания препятствует или ограничивает его использование по назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора, он вправе не осуществлять торговую деятельность в Помещении (приостановить использование Помещения по настоящему договору) в течение времени проведения капитального ремонта, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. В этом случае Арендная Плата и иные платежи за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.

- 4.1.18. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 4.1.19. В течение всего срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие акты выполненных услуг, а так же соответствующие счета-фактуры, в срок не позднее 5 (пять) календарных дней с даты начала месяца, следующего за истекшим периодом аренды. При этом счета-фактуры составляются и выставляются в соответствии с порядком установленным действующим налоговым законодательством РФ.
- 4.2. Арендодатель имеет право:
- 4.2.1. Осуществлять проверку использования Торгового помещения Арендатором с уведомлением Арендатора за 2 рабочих дня и с учетом соблюдения санитарных норм сотрудниками Арендодателя при указанных проверках.
- 4.2.2. Потребовать от Арендатора предъявления подлинных экземпляров и предоставления заверенных Арендатором копий учредительных документов и лицензий на осуществление деятельности Арендатора.
- 4.2.3. Осуществлять иные права, предоставленные Арендодателю настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.3. Арендатор обязуется:
- 4.3.1. Принять Торговое помещение по Акту приема-передачи.
- 4.3.2. Использовать Торговое помещение по его прямому назначению и в соответствии с целями, предусмотренными п. 1.4. настоящего Договора. Предоставить перечень электрооборудования, которое будет использоваться в Торговом помещении с указанием установленной мощности этого оборудования. А также в течение действия Договора согласовывать с Арендодателем все изменения установленной мощности оборудования.
- 4.3.3. Использовать Торговое помещение, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной и электротехнической безопасности, а также требований, правил и нормативов, действующих в связи с осуществлением Арендатором его хозяйственной деятельности. Согласование с органами пожарной, санитарного или иного государственного контроля, связанного с использованием Помещений Арендатором, а равно как соблюдение установленных государственных органами правил при использовании Торгового помещения возлагается на Арендатора.
- 4.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Торговому помещению, незамедлительно сообщать об этом Арендодателю, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или

повреждения Помещения. В случае бездействия Арендодателя после получения уведомления Арендатора Арендатор за свой счет имеет право принять меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения Помещения, которая наступила не по вине Арендатора. Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения от Арендатора соответствующего уведомления возмещает Арендатору понесенные им в связи с этим затраты. Обоснованность, необходимость и соответствие уровню рыночных цен понесенных расходов в указанном случае определяется соглашением Сторон или независимой экспертизой.

- 4.3.5. Производить за свой счет уборку Торгового помещения. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Торгового помещения с органами Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Госкомприроды, Архитектурно-планировочным управлением и Объединением административно-технических инспекций, префектурой, управой и другими государственными органами и органами местного самоуправления, если это необходимо в соответствии с законодательством РФ.
- 4.3.6. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Торговое помещение первичными средствами пожаротушения и согласовать проект охранно-пожарной сигнализации Помещения (изменения проекта охранно-пожарной сигнализации Здания) от имени Арендодателя. Назначить лиц, ответственных за общее пожарное состояние Торгового помещения, представив Арендодателю копию приказа о таких назначениях.
- 4.3.7. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора в течение всего срока использования Торгового помещения.
- 4.3.8. За свой счет обеспечить охрану Торгового помещения с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.3.9. С предварительным уведомлением и в присутствии представителя Арендатора беспрепятственно допускать в Торговое помещение представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его технического состояния и целевого использования.
- 4.3.10. Нести ответственность за своих сотрудников, включая прибывших на автотранспорте.
- 4.3.11. Устанавливать в Торговом помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, с учётом электропомощностей, предусмотренных в Помещении, государственных технических стандартов и функционального назначения Помещения.
- 4.3.12. В целях противопожарной безопасности обеспечить в нерабочее время в Помещении наличие сотрудника охраны Арендатора, имеющего ключи от Торгового помещения.
- 4.3.13. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.4. Арендатор имеет право:
- 4.4.1. Беспрепятственно пользоваться Торговым помещением в соответствии с настоящим Договором.
- 4.4.2. Осуществлять иные права, предоставленные Арендатору настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
5. **Арендная плата. Порядок расчетов.**
- 5.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату, (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата»), которая определяется как сумма двух составляющих:
- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы»),
  - переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Переменная составляющая арендной платы»),
- Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, Местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой Помещения, автостоянкой, площадкой для хранения мусора и охладителей (конденсаторов)





Арендатора, наружной рекламы и вывески Арендатора, а также плату за Эксплуатационные услуги. Арендная Плата начисляется с даты подписания сторонами Акта приема-передачи.

5.1.1. **Постоянная составляющая арендной платы равна 5 599 999** (Пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 65 копеек, в т.ч. НДС.

Начиная с 17 октября каждого последующего года размер постоянной составляющей подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 5 (Пять) процентов от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период.

В случае, если за один месяц до начала шестого года с даты подписания Акта приема-передачи курс доллара к рублю, установленный ЦБ РФ, будет на 30 (Тридцать) и более процентов ниже, чем аналогичный курс, установленный ЦБ РФ на дату заключения настоящего договора, то размер постоянной составляющей арендной платы по заявлению Арендатора на шестой год действия настоящего Договора устанавливается в размере рублёвого эквивалента 970 (Девятьсот семидесяти) долларов по курсу доллара США к рублю РФ, установленного ЦБ РФ на первый рабочий день шестого года аренды с даты подписания Акта приема-передачи за метр в год. С седьмого по десятый год с даты подписания Акта приема-передачи размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 5 (Пять) процентов от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей в предшествующем году.

В случае, если за один месяц до начала шестого года действия настоящего Договора курс доллара к рублю, установленный ЦБ РФ, будет на 30 (Тридцать) и более процентов выше, чем аналогичный курс, установленный ЦБ РФ на дату подписания Акта приема-передачи Помещения, то размер постоянной составляющей арендной платы по заявлению Арендодателя на шестой год действия настоящего Договора устанавливается в размере 970 (Девятьсот семидесяти) долларов по курсу доллара США к рублю РФ, установленного ЦБ РФ на первый рабочий день шестого года аренды по настоящему Договору за метр в год. С седьмого по десятый год с даты подписания Акта приема-передачи размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 5 (Пять) процентов от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей в предшествующем году.

5.1.2. **Переменная составляющая арендной платы определяется расчетным путем и включает в себя:**

- стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (определяется по показаниям приборов учета Арендатора);
- стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного Арендатором, в том числе оборотов Арендатора (определяется по показаниям приборов учета Арендатора);
- стоимость отопления определяется по приборам учета Арендодателя расчетным путем пропорционально объему Помещения к общему объему Здания;
- стоимость канализации, по фактическому водопотреблению Арендатора;
- стоимость услуг телефонной связи, потребленных Арендатором в Помещении.

Арендодатель имеет право доступа к приборам учета, установленных Арендатором, для снятия показаний. Арендатор имеет право присутствовать при снятии показаний со всех приборов учета для определения размера Переменной составляющей арендной платы.

5.2. **Арендная Плата оплачивается Арендатором в следующем порядке:**

5.2.1. **Оплата Постоянной составляющей арендной платы**, производится ежемесячно не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты начала оплачиваемого месяца.

В случае если первый и последний календарные месяцы аренды являются неполными месяцами аренды, то Арендатор производит оплату Постоянной составляющей арендной платы в размере, пропорциональном фактическому количеству дней аренды в календарном месяце.

5.2.2. **Оплата Переменной составляющей арендной платы осуществляется** Арендатором ежемесячно на основании счетов Арендодателя в течение 7 (семь) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя является расчет стоимости потребленных коммунальных услуг по тарифам

снабжающих организаций, счета-фактуры, акты выполненных услуг по обеспечению Помещения коммунальными услугами, а также копии счетов-фактуры, Актов и также копии счетов снабжающих организаций на оплату коммунальных услуг.

5.3. Обязанность Арендатора по оплате Арендной Платы считается исполненной с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора в адрес корреспондентского счёта Арендодателя.

5.4. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.

5.5. В случае наступления обстоятельств (наступление которых не связано с действиями, за которые несет ответственность Арендатор), препятствующих использованию Арендатором Помещения в соответствии с п.1.4. настоящего договора, Арендная Плата в период действия указанных обстоятельств не начисляется и не выплачивается.

5.6. Не позднее 15 (пятнадцать) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере Постоянной составляющей арендной платы за 1 (Один) месяц, равной 5 999 999,65 (пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей, в т.ч. НДС. В случае увеличения размера Постоянной составляющей арендной платы, размер обеспечительного платежа подлежит пропорциональному увеличению, путем внесения Арендатором соответствующей суммы не позднее чем через 7 (семь) рабочих дней с даты увеличения размера Постоянной составляющей арендной платы. Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем в счет оплаты последнего месяца аренды по настоящему Договору.

Стороны пришли к соглашению, что обеспечительный платеж в размере 5 333 333 (пять миллионов триста тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля, в т.ч. НДС, оплаченный Арендатором по договору аренды торгового помещения от «19» сентября 2013 года (далее «Краткосрочный договор аренды»), засчитывается в счёт оплаты обеспечительного платежа, указанного в п. 5.6. настоящего договора.

5.7. В случае отсутствия в Помещении коммунальных услуг в течение 4 (четыре) часов в течение суток, в объеме, предусмотренном пунктом 4.1.3 настоящего договора, не по вине Арендатора, повлекшее за собой приостановку торговой деятельности Арендатора, Арендная Плата за сутки, в которых отсутствовало обеспечение Помещения коммунальными услугами в течение в 4 (четыре) часов, не начисляется и не уплачивается до момента возобновления подачи коммунальных услуг в Помещение, при этом указанные положения не применяются в случае отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ежегодной профилактики, а также отсутствие отопления не в период отопительного сезона.

5.8. В случае наличия в Здании предприятия/учреждения/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией, а также в случае наличия в Здании операторов, осуществляющих торговлю продовольственными товарами, в т.ч. алкогольной продукцией, за исключением лиц, указанных в п. 1.9 настоящего Договора, Арендатор направляет Арендодателю соответствующее уведомление. Получив указанное уведомление, Арендодатель обязан незамедлительно предпринять все необходимые меры по устранению указанных обстоятельств. В случае не устранения Арендодателем указанных обстоятельств в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления от Арендатора, Арендатор вправе в одностороннем порядке, путем направления Арендодателю соответствующего уведомления, уменьшить размер Постоянной составляющей арендной платы на 30 (тридцать) процентов от размера Постоянной составляющей арендной платы, действующей на дату предшествующую дате направления указанного уведомления.

## 6. Использование и содержание Торгового помещения. Ремонт Торгового помещения.

6.1. Сроком использования Торгового помещения признается срок, исчисляемый с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатору до даты подписания





- Сторонами Акта о возврате Помещения Арендодателю.
- 5.2. В Торговом помещении и на прилегающей к Помещению территории запрещается пользоваться переносными электроприборами, за исключением электроприборов, необходимых для использования Помещения по целевому назначению согласно п. 1.4 настоящего Договора.
  - 6.3. Стороны обязуются в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора подписать Акт разграничения эксплуатационной ответственности по настоящему Договору по форме, согласованной в Приложении № 5 к настоящему Договору (далее – «Акт разграничения эксплуатационной ответственности Сторон»).
  - 6.4. Арендатор не имеет права самостоятельно без письменного согласования с Арендодателем вскрывать электрические щиты, находящиеся вне зоны эксплуатационной ответственности Арендатора в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности Сторон, изменять схему электроснабжения в Помещении, а также осуществлять подключение, установку и эксплуатацию любых электротехнических устройств и сетей любого назначения.
  - 6.5. В течение всего срока использования Помещения Арендатор обязуется соблюдать целевое назначение использования Помещения, предусмотренное в п. 1.4. настоящего Договора.
  - 6.6. В случае повреждения (порчи) Помещения по вине Арендатора и его работников, Арендатор обязуется за свой счет устранять указанные повреждения. В случае уклонения Арендатора от устранения указанных повреждений, повреждения могут быть устранены Арендодателем с последующим взысканием с Арендатора документально подтвержденных и обоснованных расходов, связанных с устранением повреждений.
  - 6.7. Арендодатель обязуется самостоятельно устранять повреждения, причиненные Помещению в связи с неправильной эксплуатацией Здания, в котором расположено Помещение, отдельных его частей, коммунальных сетей, расположенных в Здании.
  - 6.8. Арендатор несет ответственность за осуществление своей деятельности в Помещении, в том числе ответственность перед inspectирующими органами за ненадлежащее исполнение либо неисполнение их предписаний несет Арендатор. В случае наложения штрафов и/или выдачи органами государственного контроля обязательных к исполнению указаний (требований, предписаний и т.д.) в связи с допущенными Арендатором нарушениями, обязанность по исполнению таких указаний (требований, предписаний и т.д.) возлагается на Арендатора, а уплата штрафных санкций, либо возмещение расходов по их уплате осуществляется Арендатором вне зависимости от лица, на которое контролирующими органами наложено взыскание. Уплата штрафных санкций осуществляется Арендатором не позднее 30 дней с даты получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателя и подтверждающих документов.
  - 6.9. Арендатор обязуется возмещать ущерб, нанесенный Зданию, в котором расположено Помещение, вследствие действий (бездействия) сотрудников Арендатора. При причинении указанного ущерба техническая комиссия, формируемая Арендодателем и включающая представителей Арендатора, оценивает наличие и размер ущерба, возмещаемого, и дает предписание Арендатору о его возмещении (при наличии), о чем Стороны подписывают соответствующий акт. Обоснованность, необходимость и соответствие уровню рыночных цен понесенных расходов в указанном случае определяется соглашением Сторон или независимой экспертизой. Возмещение ущерба осуществляется способом и в сроки, согласованные Сторонами. Возмещение ущерба в денежной форме производится в течение 30 календарных дней с момента подписания указанного акта. В случае, когда Стороны сочтут это целесообразным, ими может быть заключено отдельное соглашение о ремонте или восстановлении имущества Арендодателя, которому нанесен ущерб, как способа возмещения нанесенного ущерба.
  - 6.10. Арендатор обязуется своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Помещения в течение всего срока использования Помещения.
  - 6.11. Арендодатель имеет право предложить Арендатору произвести текущий ремонт своими силами за счет Арендодателя в целях обеспечения сохранности Здания, а также надлежащего предоставления услуг арендаторам иных помещений Здания.
  - 6.12. Арендатор имеет право производить неотделимые улучшения, перепланировки и

- переоборудование Помещений, смены функционального назначения Помещений, только при наличии письменного согласия Арендодателя, за исключением текущего ремонта Помещения, проведение которого является обязанностью Арендатора по настоящему Договору.
- 5.13. Ремонтные работы, проводимые Арендатором в Торговом помещении должны производиться только при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и регистрацию результатов в органах технической инвентаризации (в случае проведения перепланировки Помещения) осуществляет Арендатор.
  - 6.14. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок возмещению Арендодателем не подлежит, за исключением п. 9.7 настоящего Договора
  - 6.15. В случае обнаружения несогласованных с Арендодателем неотделимых улучшений Помещений, а также перепланировок, переоборудования, смены функционального назначения Помещений, изменений физического состояния поверхностей пола, потолка и стен Помещений Арендатор обязан ликвидировать результаты таких действий, а Помещение подлежит приведению в прежнее состояние за счет Арендатора, и в согласованный Сторонами срок. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи проведения Арендатором текущего ремонта, который является обязанностью Арендатора по настоящему Договору. В случае, если Арендодатель не будет возражать против уже сделанных улучшений и даст свое согласие на сохранение улучшений, Стороны должны руководствоваться п. 6.12. настоящего Договора, как если бы согласие Арендодателя было получено.
  - 6.16. По заявке Арендатора Арендодатель за отдельную плату имеет право осуществить прокладку дополнительных инженерных сетей с подключением их к уже действующим инженерным сетям.
  - 6.17. Торговое помещение должно быть доступно муниципальным (городским) службам, специализированным службам Арендодателя по ликвидации аварий (при их наличии), в любое время суток. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении в нерабочее время торгового предприятия Арендатора, расположенного в Помещении, муниципальные (городские) службы и специализированные службы Арендодателя по ликвидации аварий вправе входить в Помещение с целью их ликвидации в присутствии представителей Арендатора и Арендодателя. В случае нарушения указанного условия Арендатором, ответственность за ущерб, причиненный Арендодателю несвоевременной ликвидацией последствий аварии, несет Арендатор.
  - 6.18. Обеспечить в Здании следующий перечень эксплуатационных услуг (далее – «Эксплуатационные услуги») по организации функционирования Здания, в том числе услуги по обеспечению проезда и прохода к Зданию, обеспечению пропускного режима в Здании, услуги по уборке Мест общего пользования и придомовой территории, чистки кровли Здания, чистки пешеходной части прилегающей к Зданию территории, мойки внешней стороны окон и витражей Здания, мойки фасадов Здания, вывозу мусора с территорий Мест общего пользования, по проведению планового технического обслуживания и текущего ремонта (за исключением Помещения), а также капитального ремонта Здания (за исключением внутренних перегородок и оборудования в Помещении), в том числе: несущих и ограждающих конструкций Здания, систем отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, систем канализации, систем электроснабжения (за исключением названных видов инженерных систем Помещения, но включая транзитные системы, проходящие через Помещение), систем пожарной сигнализации, систем охранной сигнализации, лифтов и прочей техники, расположенной на территориях Мест общего пользования, а также услуги по содержанию и эксплуатации внешнего и внутренних инженерных систем Здания, общеобменной системы вентиляции и кондиционирования Здания и Помещения (за исключением фанколов в Помещении и подводящих к ним инженерных сетей внутри Помещения), систем холодоснабжения, сезонного отопления, канализации, обеспечения горячим и холодным водоснабжением, внутреннего, наружного рекламного освещения торгового центра, в т.ч. аварийного (эвакуационного) освещения, содержание противопожарного водопровода общего назначения, содержание



автоматического спринклерного пожаротушения, содержание систем дымоудаления, подпора воздуха, огнезадерживающих клапанов, а также установка и содержание автоматической пожарной сигнализации, содержание системы оповещения о пожаре и управление эвакуацией, организация мероприятий по обеспечению режима безопасности в торговом центре, в т.ч. организацию пропускного режима, видеонаблюдения, охранной сигнализации периметра, обеспечение безопасности в Местах общего пользования и на прилегающей территории, комплексная уборка Мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз снега, обработка территории реагентами в зимний период, поливку стоянок, тротуаров и газонов в летний период, поддержание чистоты витражей и фасада торгового центра, обслуживание кровли Здания, дезинфекция и дезинсекция Мест общего пользования, услуги управляющей компании, общее администрирование и управление, оплаты всех необходимых платежей, арендную плату за земельный участок, а так же иные расходы, связанные с обеспечением прохода посетителей Арендатора и эксплуатацией Здания в том числе но не ограничиваясь обеспечением Мест общего пользования энергоснабжением.

Под Местами общего пользования в рамках настоящего договора Стороны приняли считать - все части Здания за исключением Помещения и/или прилегающую к Зданию территорию, предназначенные для общего пользования Арендатором и иными арендаторами и/или посетителями Здания.

#### 7. Ответственность Сторон.

- 7.1. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Помещения, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в Акте приема-передачи Помещения или заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещения, за исключением скрытых недостатков.
- 7.2. Если Арендатор использует Помещение не по назначению либо нарушает условия, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать устранения нарушения, а в случае их не устранения в разумные сроки потребовать возмещения убытков.
- 7.3. В случае, если настоящий Договор не был пролонгирован и Арендатор не возвратил, либо не своевременно возвратил Помещение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, он обязан оплачивать Арендодателю арендную плату до момента возврата Арендодателю Помещения по акту.
- 7.4. Уплата штрафов и возмещение убытков по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.
- 7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.6. При невыполнении и не надлежащем выполнении обязательств, предусмотренных п.п. 6.3., 6.15., Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей за каждый случай нарушения при наличии претензии от Арендодателя.
- 7.7. При невыполнении и не надлежащем выполнении обязательств, предусмотренных п.п. 2.2., 4.1.3., 4.1.6., 4.1.15., 6.3., Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей за каждый случай нарушения при наличии претензии от Арендодателя.
- 7.8. В случае неисполнения Арендодателем обязанностей, указанных в п.4.1.19 настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь, представления счета-фактуры, подписанного лицом, полномочия которого не подтверждены, Арендатор вправе приостановить уплату суммы НДС, исчисленной с Арендной Платы за месяц, за который не была исполнена указанная обязанность, до ее исполнения, без применения к Арендатору каких-либо мер ответственности. Данное условие вызвано дополнительными расходами Арендатора в связи с последующим отказом в вычете НДС, подлежащему уплате Арендодателю в соответствии с настоящим договором.

#### 8. Форс-мажор

- 8.1. Для целей настоящего Договора «Форс-мажор» означает любое обстоятельство или обстоятельство, которые Сторона, заявляющая об их наступлении, не способна, несмотря на все обоснованные усилия, предотвратить или преодолеть, и которые, в частности, включают в себя войны, терроризм, восстания, гражданские беспорядки, молнии, пожары, взрывы,

бури, наводнения, другие стихийные бедствия или природные катаклизмы, забастовки.

- 8.2. Если форс-мажорное обстоятельство препятствует выполнению одной из Сторон любого из своих обязательств по настоящему Договору, такая Сторона освобождается от выполнения этого обязательства на период действия форс-мажорного обстоятельства, препятствующего его выполнению; при условии, однако, что такая Сторона должна незамедлительно направить другой Стороне письменное уведомление о существовании форс-мажорного обстоятельства и предпринять все необходимые и адекватные действия для сведения к минимуму убытков или ущерба для другой Стороны и для восстановления своей способности выполнять обязательства по настоящему Договору.
- 8.3. В случае, если обстоятельства, указанные в п.8.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трёх) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

#### 9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, кроме случаев, отдельно предусмотренных настоящим Договором.
- 9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующих случаях:
  - 9.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в аренду Арендатору и/или
  - 9.2.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения и/или
  - 9.2.3. Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
  - 9.2.4. Неисполнения одной или нескольких гарантий, предусмотренных п. 1.4-1.9 настоящего Договора.
- 9.3. Арендатор вправе в любой момент отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за восемь календарных месяцев. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым в дату, указанную Арендатором в уведомлении.
- 9.4. Арендодатель вправе в судебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор по следующим основаниям:
  - 1) использование Арендатором Помещения не по целевому назначению предусмотренному п. 1.4. настоящего Договора;
  - 2) существенное ухудшение Арендатором состояния Помещения;
  - 3) в случае нарушения Арендатором обязательств по настоящему Договору по осуществлению текущего и косметического ремонта Помещения;
  - 4) при проведении Арендатором ремонтно-строительных работ, переоборудования или перепланировки Помещения, либо его части без письменного согласования с Арендодателем или не в соответствии с планом переоборудования, перепланировки или ремонта, представленного на согласование Арендодателю;
  - 5) в случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи Помещения более чем на 10 (Десять) календарных дней;
  - 6) в иных случаях существенного нарушения Арендатором условий настоящего Договора.
- 9.5. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случае не внесения Арендатором Арендной платы более двух месяцев подряд, либо задолженность Арендатора по арендной плате составила размер, превышающий размер Арендной платы за два полных календарных месяца.
 

В случае возникновения обстоятельств, указанных в данном пункте настоящего Договора, Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор. В случае, если в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения такого уведомления Арендатор не устранил вышеуказанные обстоятельства, Арендодатель отказывается от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором вышеуказанного уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор.





6. В случае досрочного расторжения настоящего договора не по вине Арендатора, Арендодатель обязуется в течение 30 календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе по, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения) с учетом амортизации, при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты. Арендодатель имеет право провести любые экспертизы по проверке предоставляемых документов и обоснованности расходов.

#### 10. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

- 10.1. При освобождении Помещения Арендатор обязан за свой счет ликвидировать выявленные совместной комиссией (из представителей Арендатора и Арендодателя) недостатки, ухудшающие состояние Помещения по сравнению с первоначальным, зафиксированным в Акте приема-передачи Помещения, и не относящиеся к нормальному износу.
- 10.2. По истечении срока действия настоящего Договора, а равно и при его досрочном расторжении, Арендатор обязан принять меры к полному освобождению Помещения и вернуть его Арендодателю по Акту о возврате Помещения Арендодателю, не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора. В случае если в установленную в порядке настоящего пункта дату Арендатор уклоняется от подписания Акта приема помещения, Арендодатель составляет Акт в одностороннем порядке и Помещение считается переданным в дату окончания (досрочного расторжения) срока действия настоящего договора.
- 10.3. Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные им улучшения, неотделимые без вреда для конструкций и функционального назначения Помещения, без возмещения затрат Арендатора, кроме случаев, предусмотренных п. 9.7. настоящего Договора. Отделимые, без вреда для Помещения, улучшения являются собственностью Арендатора.
- 10.4. Помещение считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями Акта о возврате Помещения Арендодателю.

#### 11. Заключительные положения

- 11.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Стороны прилагают все усилия для урегулирования разногласий.
- 11.2. В случае недостижения согласия – спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 11.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 11.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.5. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### 12. Приложения:

- 12.1. Приложение № 1 – Копия поэтажного плана БТИ, Эпекликации к поэтажному плану БТИ  
12.2. Приложение № 2 – Расположение средств наружной рекламы Арендатора.

12.3. Приложение № 3 – Технологическая планировка.

12.4. Приложение № 4 – Места размещения контейнеров Арендатора.

12.5. Приложение № 5 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности

12.6. Приложение № 6 – Копия акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

#### 13. Адреса и реквизиты Сторон:

	Арендодатель	Арендатор
<b>Наименование:</b>	ОАО «Тимирязевец»	ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
<b>Адрес регистрации:</b>	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	103473, г. Москва, Суворовская площадь, д. 1
<b>Адрес для корреспонденции:</b>	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	109029, Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр.4
<b>ОГРН</b>	1037739302875	1027700034493
<b>ИНН / КПП:</b>	7713080587/771301001	7728029110 / 774850001
<b>Расчетный счет:</b>	40602810300150035501	
<b>Наименование банка:</b>	в филиале ОАО «МДМ Банк» г. Москва	ОАО «Альфа-Банк»
<b>Корр. счет:</b>	3010181090000000495 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России	3010181020000000593
<b>БИК</b>	044525495	044525593

#### Арендодатель:

Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент техноджи»

  
Гончарова А.С./

Арендатор:  
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
представитель по доверенности

  
Лазарева Ю.Н./



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dcl-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 116 из 166

Financial  
Consulting  
Group



Приложение № 2  
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



Арендодатель:  
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи»

 /Гочарова А.С./

Арендатор:  
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
представитель по доверенности

 /Лазарева Ю.Н./



Приложение № 3  
Технологическая планировка Арендатора



Арендодатель:  
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи»

 /Гочарова А.С./

Арендатор:  
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
представитель по доверенности

 /Лазарева Ю.Н./



Приложение № 4

Места размещения контейнеров Арендаторов



Арендодатель:  
 Генеральный директор ООО «Тимирязевец»  
 в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технологий»

*Ганчарова А.С.*

Арендатор:  
 ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
 представитель по доверенности

*Лазарева Ю.Н.*

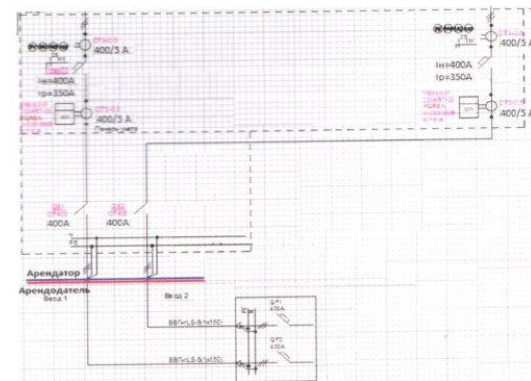


Приложение № 5

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

ОАО «Тимирязевец» в лице, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главного инженера Зайцева В.И. и ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Главного энергетика Саранчина А.Ю., с другой стороны, составили настоящий Акт, определяющий границы «Арендодателя» и «Арендатора» на объекте расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3в соответствии с их балансовой принадлежностью:

1. Возможность присоединения энергоустановок Арендатора .
  - 1.1. Единовременная мощность 345кВт.;
  - 1.2. Категория по надежности снабжения II;
  - 1.3. Уровень напряжения 0,4Кв;
2. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
  - 2.1. По балансовой принадлежности: Болтовое соединение кабельных наконечников и автоматического выключателя, расположенного в распределительном щите арендатора.
  - 2.2. По эксплуатационной ответственности: Болтовое соединение кабельных наконечников и автоматического выключателя, расположенного в распределительном щите арендатора.
  - 2.3. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности — красной линией, эксплуатационной ответственности — синей
  - 2.4. Обслуживание болтового соединения на границе эксплуатационной ответственности лежит на Арендаторе.
3. Арендодатель имеет право немедленно отключить электроустановку Арендатора с последующим сообщением оперативному персоналу Арендатора о причинах отключения в случаях:
  - 3.1.Принятия неотложных мер по предупреждению и ликвидации технологического нарушения и аварии;
  - 3.2. Опасности гибели людей, возникновения пожара, повреждения оборудования;
4. Арендодатель не несет материальной ответственности перед Арендатором за прекращение подачи электроэнергии на время в указанных выше случаях, а также при отключении центра питания по причине повреждения электроустановок Арендатора или неправильных действий персонала Арендатора.





ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Тимирязевец»  
Генеральный директор ОАО  
«Тимирязевец» в лице управляющей  
организации ООО «Интенсив  
девелопмент технолджи»

Гончарова А.С.  
« » 2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
Главный энергетик

Сарафанов А.Ю.  
« » 2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копия акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

Приложение № 7 к Договору аренды нежилого  
помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г.

**Акт приема – передачи арендуемого имущества**  
к Договору аренды нежилого помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г.

г. Москва

«17» октября 2013г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302875 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080587, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Фомина Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации №84.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве, ИНН 7728029110, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Лосева Юрия Викторовича, действующего на основании доверенности № 01-7/2598 от 01 декабря 2012 года, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

На основании Договора аренды нежилого помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, являющееся частью здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1, общей площадью 2 000 (Две тысячи) кв. м. в исправном техническом состоянии.

Арендатор использует помещение в соответствии с пунктом 1.4 Договора аренды нежилого помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г.

Помещение осмотрено уполномоченными сотрудниками сторон. Техническое состояние помещения отражено в Приложении к акту приема-передачи.

Стороны согласны с настоящим Актом, замечаний и дополнений к нему не имеют.

Приложение:

1. «Техническое состояние помещения на момент подписания акта приема-передачи» - на 1 листе

Арендодатель:  
Генеральный директор  
ОАО «Тимирязевец»  
(М.М. Фомин)



Арендатор:  
Представитель ЗАО «Торговый дом  
«ПЕРЕКРЕСТОК» по доверенности  
(Ю.В. Лосев)



Арендодатель:  
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсивдевелопменттехнолджи»

Гончарова А.С./

Арендатор:  
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
представитель по доверенности

Сарафанов А.Ю./



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dcl-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 119 из 166





Дополнительное соглашение № 1  
к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г.

г. Москва «09» сентября 2015 года

**Открытое акционерное общество «Тимирязевцы»**, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1992 года за № 010.341, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес места нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, ОГРНИП 310774633400630, ИНН 773312659687, действующей на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевцы» № 4/ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»**, место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская пл. д.1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г. за №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Лазаревой Юлии Николаевны, действующей на основании Доверенности от «27» июня 2014 года, зарегистрированной в реестре за № 4-2346, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее - Договор), заключенному в отношении нежилого помещения общей площадью 2000 кв.м. (далее – Помещение), расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, о нижеследующем:

1. Настоящим Арендодатель подтверждает свое согласие на осуществленную Арендатором перепланировку в Помещении в соответствии с Планом Помещения после перепланировки (далее по тексту - План), являющимся Приложением №1 к настоящему Дополнительному соглашению, в случае исполнения Арендатором всех условий настоящего Дополнительного соглашения надлежащим образом. Принимая во внимание проведение Арендатором перепланировки Помещения в рамках выполнения обязательств по Краткосрочному договору № Т/45-13 аренды торгового помещения от 23 сентября 2013 г., заключенному между Сторонами (далее – Краткосрочный договор аренды), в связи с осуществлением которой Арендатор обязан согласовать указанную перепланировку, изготовить технический план Помещения и внести сведения о Помещении в Государственный кадастр недвижимости (п. 7.6.1 и 7.6.2 Краткосрочного договора аренды), Стороны пришли к соглашению о выполнении указанной обязанности силами Арендодателя за счет Арендатора.

В целях выполнения данного соглашения Стороны Стороны обязуются:

- 1.1. Арендатор обязуется в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения, оплатить Арендодателю 38 500 (Тридцать восемь тысяч пятьсот) долларов США в рублевом эквиваленте по курсу Центрального Банка РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, включая НДС. Стороны признают указанную сумму достаточной для исполнения обязательств, установленных в настоящем Дополнительном соглашении. Арендодатель не вправе предъявлять к Арендатору требования об оплате дополнительных денежных сумм, связанных с исполнением обязательств, установленных настоящим Дополнительным соглашением.
- 1.2. Арендодатель обязуется в срок, не превышающий 120 календарных дней с момента исполнения Арендатором обязательств в соответствии с п. 1.1. настоящего Соглашения, выполнить все действия, необходимые в соответствии с нормами законодательства РФ для кадастрового учета Помещения в Государственном кадастре недвижимости (далее по тексту – ГКН), по результатам проведенной Арендатором перепланировки Помещения,

обозначенной на Плате Помещения после проведенной перепланировки (Приложение № 1), внести необходимые изменения в сведения о Помещении и Здании, в котором расположено Помещение, содержащиеся в ГКН, и получить Кадастровый паспорт Помещения, подтверждающий учет Помещения в ГКН, соответствующий Приложению №1 к настоящему Дополнительному соглашению, не содержащий отметок о перепланировке, не согласованной в установленном законом порядке, и передать оригинал кадастрового паспорта Арендатору по Акту приема-передачи. Арендодатель предоставляет Арендатору подписанный со своей Стороны Акт выполненных услуг и счет-фактуру одновременно с документами, указанными в п.1.2. настоящего Дополнительного соглашения.

1.3. В течение одного месяца с момента внесения изменений в ГКН Стороны обязуются подписать и зарегистрировать дополнительное соглашение о нижеследующем:

- об изменении (уточнении характеристик) предмета Договора в соответствии с новыми характеристиками Помещения, обозначенными в документах, полученных Арендодателем в соответствии с п.п. 1.2 и 1.3. настоящего Дополнительного соглашения. Настоящее положение не может расцениваться Сторонами или третьими лицами как несогласованность условий Договора и настоящего Дополнительного соглашения.

2. С момента получения Арендодателем денежных средств, указанных в пп. 1.1. настоящего Дополнительного соглашения, обязательства по согласованию перепланировки Помещения, изготовлению технического плана Помещения и внесению необходимых изменений в ГКН и ЕГРП полностью возлагаются на Арендодателя, а обязанности Арендатора в соответствии с условиями настоящего Дополнительного соглашения считаются выполненными в полном объеме, Арендодатель настоящим подтверждает, что не будет иметь каких-либо претензий к Арендатору, связанных с согласованием произведенной перепланировки.

3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств и в срок, указанных в пп. 1.2. настоящего Дополнительного соглашения, сумма, уплаченная Арендатором в соответствии с условиями пп. 1.1 настоящего Дополнительного соглашения, подлежит возврату Арендатору в полном объеме, в рублевом эквиваленте по курсу Центрального Банка РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета Арендодателя, включая НДС, в срок не позднее 3 рабочих рабочих дней с момента предъявления требования Арендатора о возврате средств. С даты возврата денежных средств Арендатору обязательства по согласованию перепланировки Помещения, изготовлению технического плана Помещения и внесению необходимых изменений в ГКН в отношении Помещения полностью возлагаются на Арендатора с условием выполнения данных обязательств Арендатором не позднее одного календарного года с даты возврата денежных средств.

Под «датой возврата» Стороны понимают дату зачисления на расчетном счете Арендатора в полном объеме суммы размере 38 500 (Тридцать восемь тысяч пятьсот) долларов США, включая НДС, перечисленной/возвращенной Арендодателем в соответствии с условиями настоящего пункта Дополнительного соглашения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. Все остальные положения Договора остаются неизменными и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Условия Договора, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, применительно не подлежат.

5. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его регистрации. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны, третий экземпляр настоящего Дополнительного соглашения хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию настоящего Дополнительного соглашения.

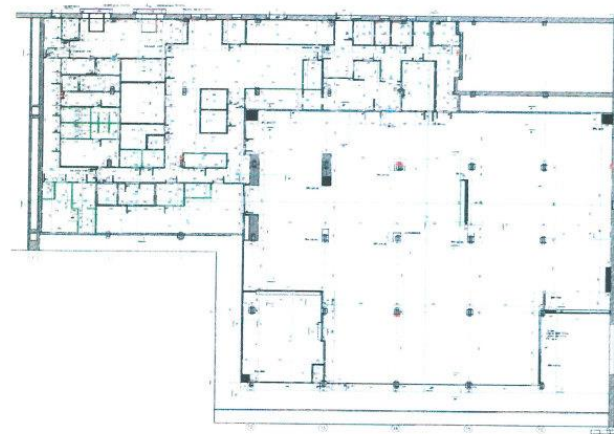
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения являются:  
Приложение № 1 - План Помещения после проведенной перепланировки.

Приложение №1

К Дополнительному соглашению № 1 от 09 сентября 2015 года  
к Договору аренды торгового помещения  
№ Т/194-14 от 19 декабря 2014 г.

План Помещения после проведенной перепланировки.



Арендодатель:



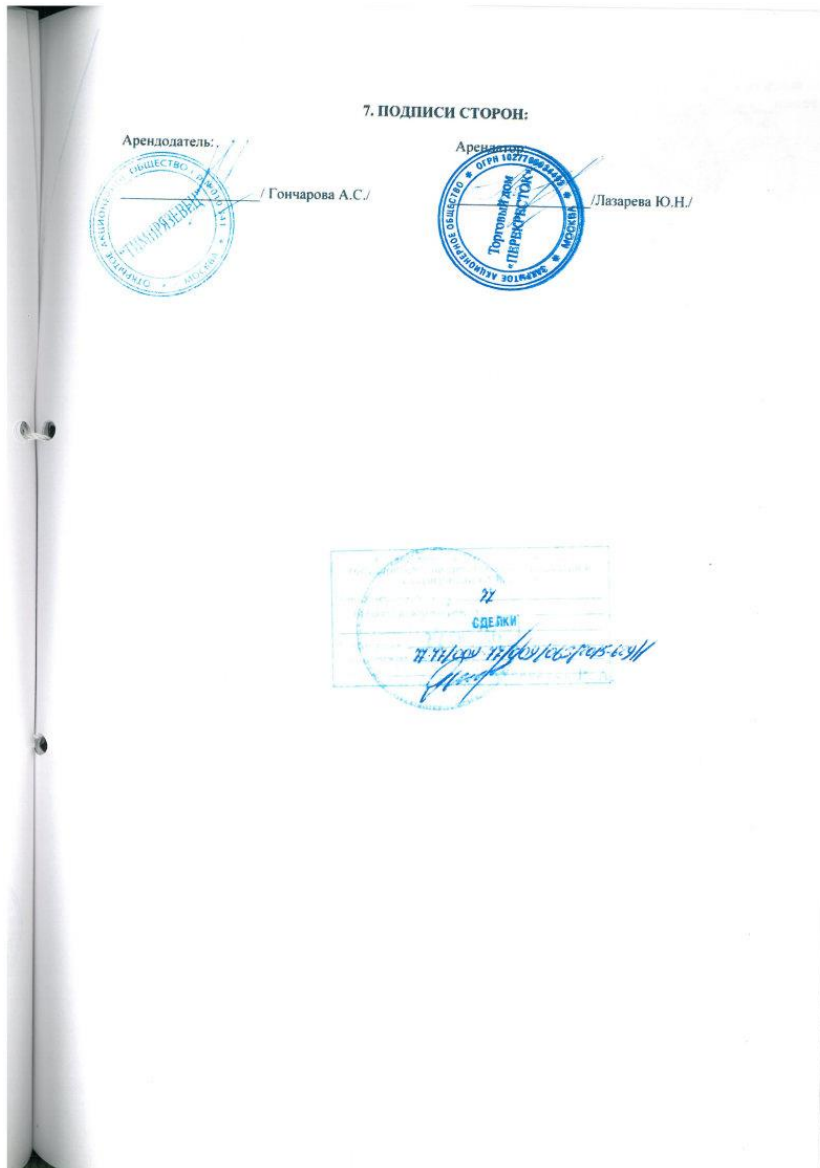
/ Гончарова А.С./

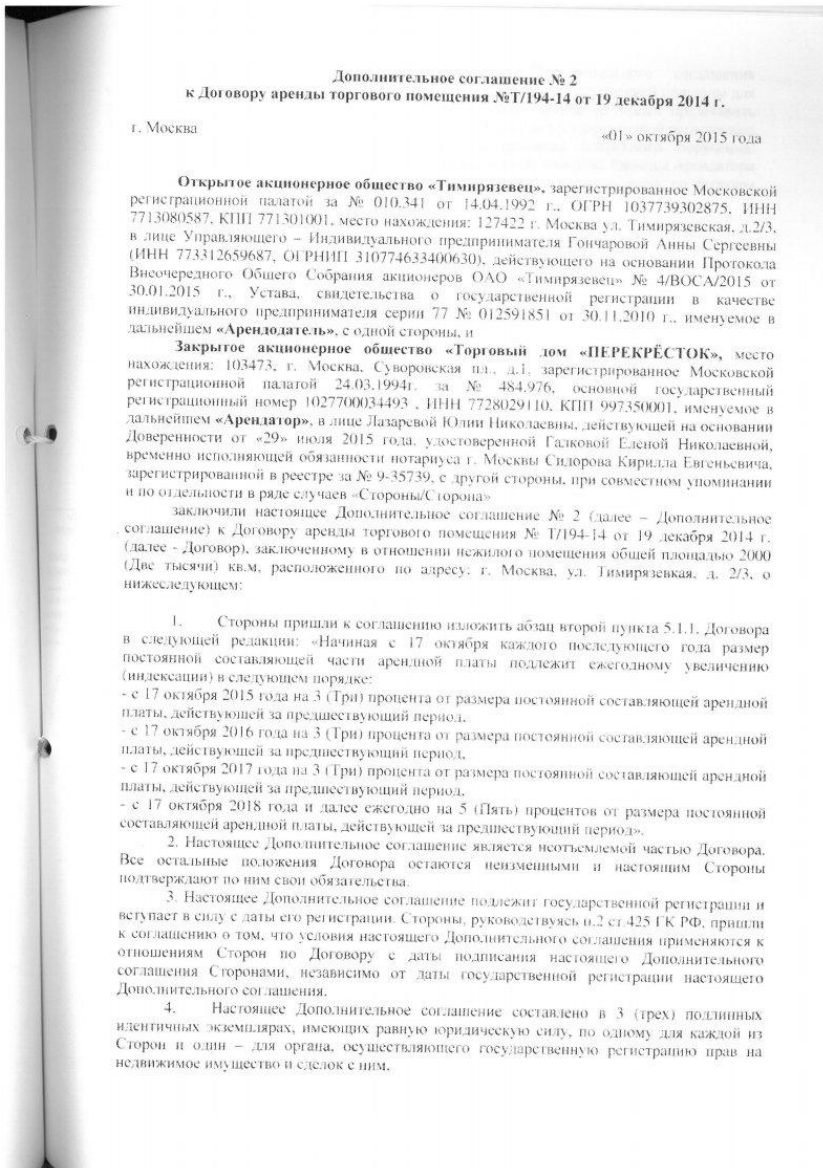
Арендатор:



/Лазарева Ю.Н./







**Дополнительное соглашение № 3  
к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г.**

г. Москва

«07» декабря 2018 года

**Открытое акционерное общество «Тимирязевец»**, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1992 года за № 010.341, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес (место нахождения): 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Управляющего – индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны (ОГРНИП 310774633400630, ИНН 773312659687), действующей на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 4/ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Устава, Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., с одной стороны, и

**Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЁСТОК»**, адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, улица Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**» в лице Андреевой Регины Радиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту – «**Дополнительное соглашение**») к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. В связи с разделом здания с кадастровым номером 77:09:0003023:1076, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, часть которого является предметом Договора, и образованием в результате такого раздела самостоятельных объектов недвижимого имущества, Стороны пришли к соглашению об уточнении предмета Договора и изложении пункта 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089 общей площадью 1894, 2 (Одна тысяча восемьсот девяносто четыре целых и две десятых) кв. м. (далее – «**Помещение**», «**Торговое помещение**»), расположенное на 1-м этаже в здании по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 (далее – «**Здание**»). Границы Помещения выделены Сторонами на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему договору.»

2. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции: «1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2018-5 от 27.11.2018 года.»

3. Изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

4. Стороны пришли к соглашению о том, что уточнение предмета Договора в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением не является основанием для повторной передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Изменение площади объекта аренды не влечет изменение порядка определения размера Арендной Платы по Договору.

5. Все остальные положения Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Условия Договора, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, применению не подлежат.

6. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой Стороны, 3 (третий) экземпляр настоящего Дополнительного соглашения для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к правоотношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

8. К настоящему Дополнительному соглашению прилагается и его неотъемлемой частью является:

Приложение № 1 – Приложение № 1 к Договору – План с указанием границ Помещения.

**9. ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:  
Управляющий – индивидуальный предприниматель ОАО «Тимирязевец»

  
\_\_\_\_\_/Гончарова А.С./  


От Арендатора:  
Представитель по Доверенности  
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЁСТОК»

  
\_\_\_\_\_/Андреева Р.Р./  






Дополнительное соглашение № 4  
к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19 декабря 2014 г.

г. Москва

к 18 сентября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №180/18 от 20 декабря 2018 г., с одной стороны, и

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андреевой Регины Радиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения (далее по тексту – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, о нижеследующем:

- «03» апреля 2019 года право собственности на Помещение, являющееся объектом аренды по Договору, перешло от ОАО «ТИМИРЯЗВЕЦ» (ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587) (далее – «Прежний Арендодатель») к владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12.

В связи с государственной регистрацией перехода права собственности на Помещение, с «03» апреля 2019 года все права и обязанности стороны-арендодателя по Договору перешли от Прежнего Арендодателя к Арендодателю.

- На основании вышеизложенного Стороны договорились с 03 апреля 2019 года внести следующие изменения в Договор:

1. Преамбулу Договора изложить в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №180/18 от 20 декабря 2018 г., с одной стороны, и

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андреевой Регины Радиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны» / «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.»

- 2.2. Внести изменения в раздел 13 «Адреса и реквизиты Сторон» Договора в части реквизитов Арендодателя и изложить их в следующей редакции:

«Наименование: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
Адрес для корреспонденции: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001  
р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593».

3. Стороны пришли к соглашению пункт 1.7 Договора изложить в следующей редакции: «1.7. Помещение не заложено, не обременено правами третьих лиц. Ограничения, установленные в отношении Помещения: Доверительное управление.»

4. Стороны пришли к соглашению изложить в 03 апреля 2019 года пункт 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 03 апреля 2019 года сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12. Общество с ограниченной

ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» является доверительным управляющим (запись в ЕГРН № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-13 от 03.04.2019 года).».

5. Стороны пришли к соглашению с 03 апреля 2019 года изложить абзац второй п. 5.1.1. Договора в следующей редакции:

«В период с 03 апреля 2019 года по 17 октября 2019 года включительно Постоянная составляющая арендной платы составляет 6 425 234 (Шесть миллионов четыреста двадцать пять тысяч двести тридцать четыре) рубля 36 копеек за все Помещение в месяц, в т.ч. НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ о налогах и сборах. Начиная с 18 октября 2019 года и далее размер Постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 5 (Пять) процентов от размера Постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период.»

6. Стороны пришли к соглашению установить обеспечительный платеж в размере 6 425 234,36 (Шесть миллионов четыреста двадцать пять тысяч двести тридцать четыре рубля 36 копеек, в том числе НДС по ставке, установленной законодательством РФ о налогах и сборах. На момент подписания настоящего Дополнительного соглашения Арендатором оплачен Обеспечительный платеж в размере 6 425 234,36 (Шесть миллионов четыреста двадцать пять тысяч двести тридцать четыре рубля 36 копеек, в том числе НДС по ставке, установленной законодательством РФ о налогах и сборах.

Настоящим Арендодатель подтверждает переход к нему всех установленных Договором обязательств по зачету обеспечительного платежа, уплаченного Арендатором в соответствии с условиями Договора.

7. Все обязательные платежи по Договору Арендатор перечисляет Арендодателю с 03 апреля 2019 года. До 02 апреля 2019 года (включительно) все денежные средства по Договору перечислялись Арендатором на счет Прежнего Арендодателя.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора. Условия Договора, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, применению не подлежат.

9. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации. Условия настоящего Дополнительного соглашения в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ применяются к правоотношениям Сторон, возникшим с даты, прямо предусмотренной соответствующим условием настоящего Дополнительного соглашения.

10. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр для Арендодателя, 1 (один) экземпляр для Арендатора, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Места нахождения, реквизиты и подписи Сторон:

<b>Арендодатель:</b> ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ОГРН 1027739292283 ИНН 7728142469 КПП 770301001 ИНН 7728142469 КПП 770301001 р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593	<b>Арендатор:</b> АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК» Адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4 ОГРН 1027700034493 ИНН 7728029110 КПП 997350001 р/с 40702810400000001882 в ОАО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
--	---

Заместитель Генерального директора,  
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

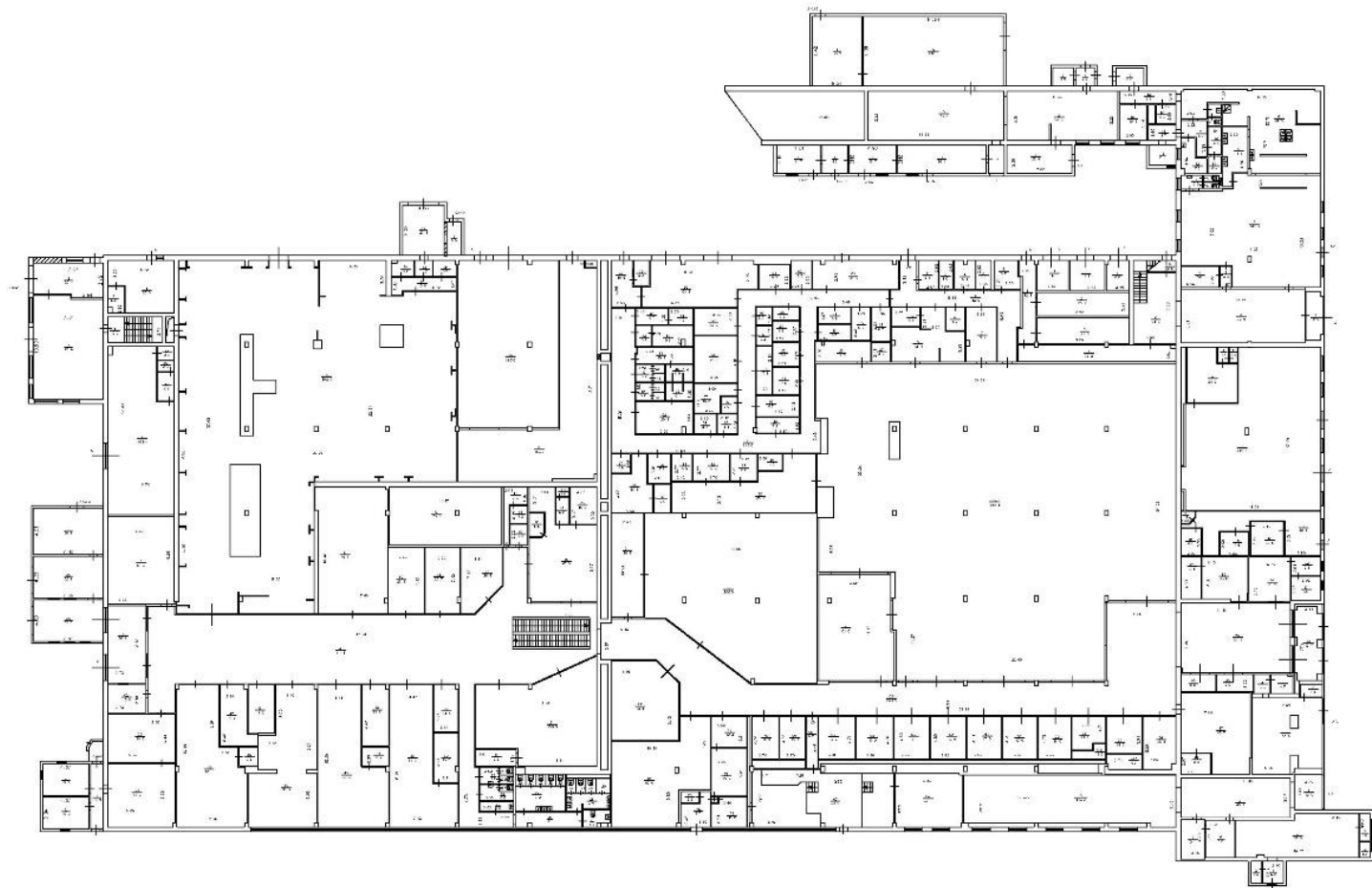
  
/Н.Н. Антипов/

Представитель по Доверенности

  
/Р.Р. Андреева/

  
«П.Р. Андреева»  
«Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»»  
МОСКВА

Бухгалтерский баланс ООО "СФ-ЭКО-СЕРВИС"  
 Адрес: 11547, Москва, ул. Мухоморова, д. 127  
 31.08.2022

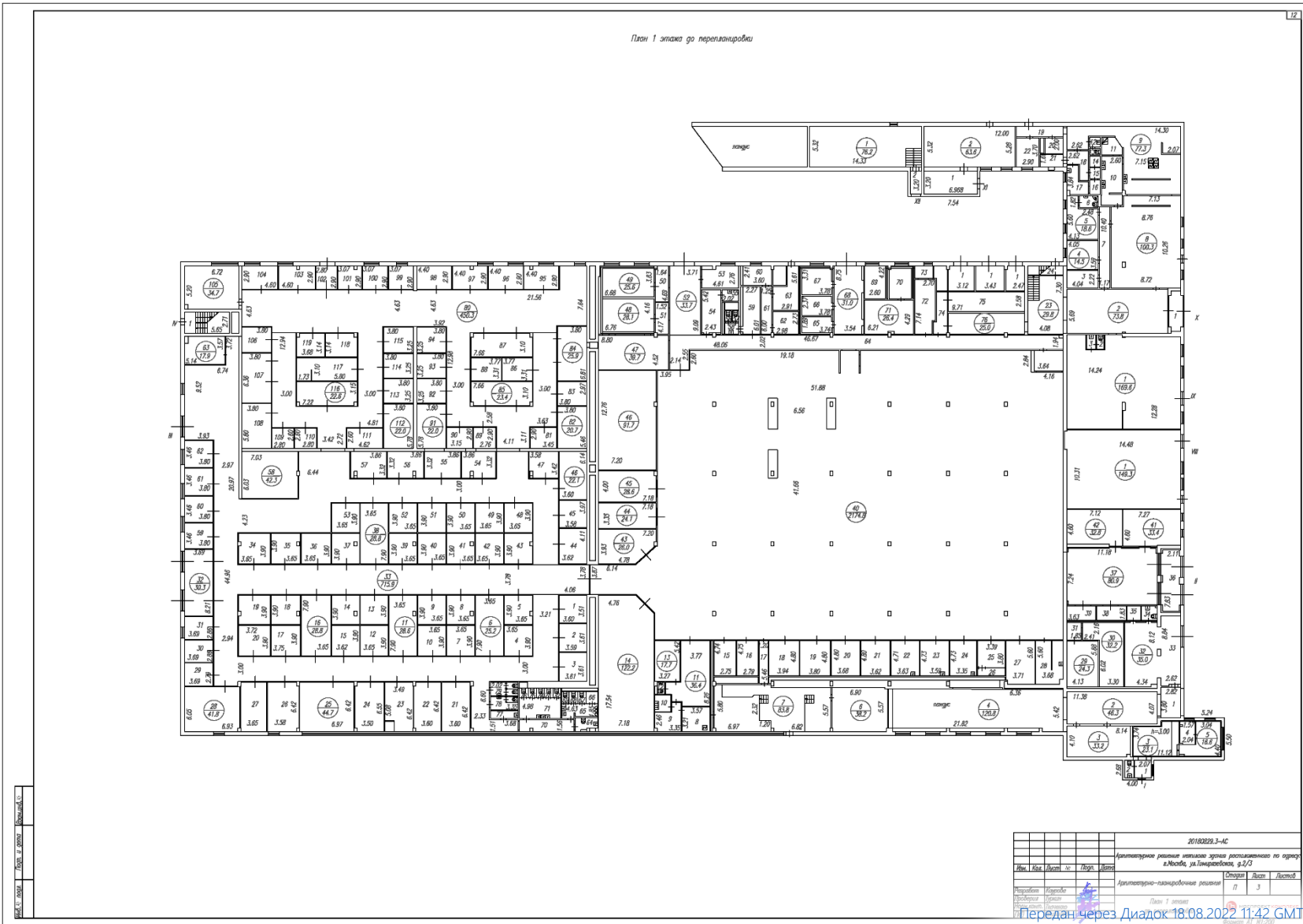


№ п/п	Содержание	Удостоверен
1	Составитель	И.И.И.
2	Проверитель	И.И.И.
3	Утвержден	И.И.И.

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 127 из 166



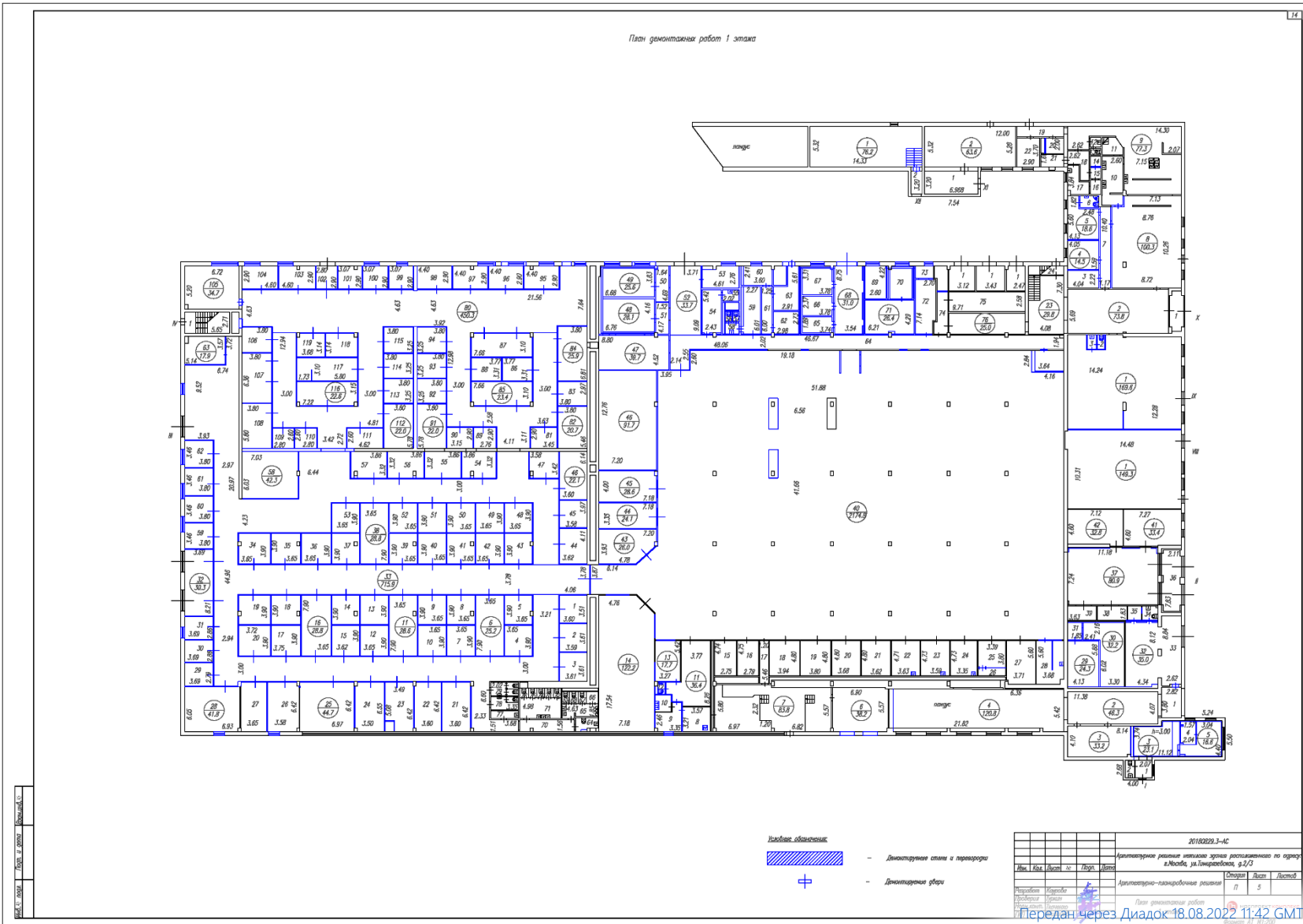




Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 128 из 166  
 Financial





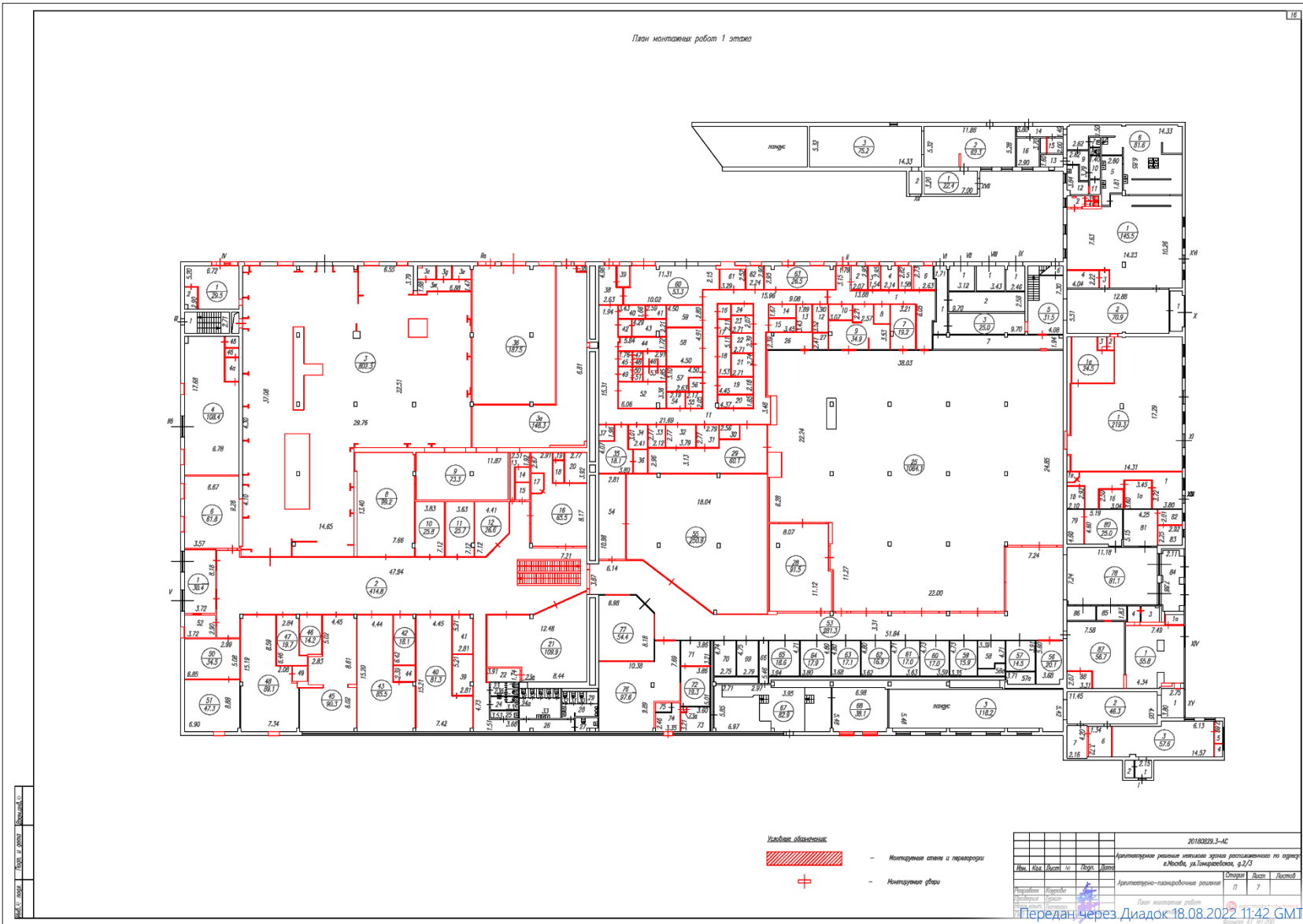


Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 130 из 166  
 Financial









Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 132 из 166



Экспликация помещений I этажа после перепланировки						
Экспликация помещений						
Литера по плану	Этаж	К.п.п. / код	Назначение помещений	Общая площадь, кв.м	Свободная площадь, кв.м	Итого по помещению, кв.м
I	I	1	коридор	4,2		
		2	помещение	1,8		
		3	помещение	57,6		
		4	помещение	1,8		
		5	помещение	3,0		
		6	помещение	5,0		
		7	помещение	8,1		
Итого по помещению:				82,5		
I	II	1	помещение	32,4		
		2	помещение	414,8		
		3	помещение	802,3		
		3а	помещение	5,9		
		3б	помещение	4,7		
		3в	помещение	5,7		
		3г	помещение	10,6		
		6	помещение	81,9		
		8	помещение	89,2		
		9	помещение	73,1		
		10	помещение	25,8		
		11	помещение	25,7		
		12	помещение	26,6		
		13	помещение	7,5		
		14	помещение	3,2		
		15	помещение	3,9		
		16	помещение	62,5		
		17	помещение	4,4		
		18	помещение	4,2		
		19	помещение	1,5		
		20	помещение	10,8		
		21	помещение	109,9		
		22	помещение	6,8		
		23	помещение	3,2		
		23а	помещение	1,3		
		23б	помещение	1,3		
		24	помещение	5,0		
		24а	помещение	1,3		
		25	помещение	3,8		
		26	помещение	11,1		
		27	помещение	4,1		
		28	помещение	6,9		
		29	помещение	2,3		
		30	помещение	1,7		
		31	помещение	1,7		
		32	помещение	1,5		
		33	помещение	13,2		
		34	помещение	1,3		
		35	помещение	1,3		
		36	помещение	1,3		
		37	помещение	1,3		
		38	помещение	1,3		
		39	помещение	13,9		
		40	помещение	81,3		
		41	помещение	14,4		
		42	помещение	18,1		
		43	помещение	82,5		
		44	помещение	6,5		
		45	помещение	90,3		
		46	помещение	14,2		
		47	помещение	18,7		
		48	помещение	88,1		
		49	помещение	3,0		
		50	помещение	36,5		
		51	помещение	42,3		
		52	помещение	10,8		
		53	помещение	261,3		
		54	помещение	30,8		
		55	помещение	250,9		
		56	помещение	20,1		
		57	помещение	14,5		
		57а	помещение	5,7		
		58	помещение	11,1		
		59а	помещение	4,5		
		59	помещение	15,9		
		60	помещение	17,0		
		61	помещение	17,0		

62	помещение	16,9				
63	помещение	17,1				
64	помещение	17,9				
65	помещение	18,6				
66	помещение	6,7				
67	помещение	82,9				
68	помещение	38,1				
69	помещение	13,2				
70	помещение	12,9				
71	помещение	12,4				
72	помещение	16,3				
73	помещение	10,7				
73а	помещение	2,6				
74	помещение	8,7				
75	помещение	2,2				
76	помещение	97,6				
77	помещение	54,4				
78	помещение	81,1				
79	помещение	8,1				
80	помещение	25,0				
81	помещение	21,9				
82	помещение	5,8				
83	помещение	6,6				
84	помещение	15,7				
85	помещение	6,5				
86	помещение	6,8				
87	помещение	56,7				
88	помещение	6,8				
Итого по помещению:						3740,4
I	II	3а	помещение	148,3		
		3б	помещение	187,5		
		3в	помещение	0,9		
Итого по помещению:						336,7
I	III	1	помещение	108,4		
		4а	помещение	5,4		
		4б	помещение	2,0		
		4в	помещение	2,5		
Итого по помещению:						118,3
I	III	1	помещение	15,3		
Итого по помещению:						15,3
I	IV	1	помещение	29,5		
		2	помещение	4,2		
Итого по помещению:						34,2
I	V	1	помещение	42,9		
		2	помещение	6,1		
		3	помещение	4,5		
		4	помещение	6,1		
		5	помещение	4,4		
		6	помещение	6,7		
		7	помещение	18,2		
		8	помещение	4,7		
		9	помещение	34,9		
		10	помещение	5,8		
		11	помещение	141,5		
		12	помещение	6,7		
		13	помещение	6,5		
		14	помещение	5,8		
		15	помещение	5,7		
		16	помещение	2,7		
		17	помещение	3,9		
		18	помещение	7,8		
		19	помещение	9,7		
		20	помещение	7,2		
		21	помещение	7,4		
		22	помещение	6,5		
		23	помещение	5,6		
		24	помещение	3,5		
		25	помещение	104,1		
		26	помещение	13,9		
		27	помещение	4,5		
		28	помещение	91,5		
		29	помещение	60,1		
		30	помещение	4,3		
		31	помещение	7,7		
		32	помещение	10,5		
		33	помещение	5,9		
		34	помещение	7,2		
		35	помещение	18,1		
		36	помещение	5,4		

37	помещение	2,6				
38	помещение	10,6				
39	помещение	4,2				
40	помещение	3,7				
41	помещение	4,1				
42	помещение	3,7				
43	помещение	9,1				
44	помещение	10,3				
45	помещение	3,2				
46	помещение	5,0				
47	помещение	1,2				
48	помещение	1,2				
49	помещение	3,2				
50	помещение	1,2				
51	помещение	1,2				
52	помещение	20,1				
53	помещение	5,1				
54	помещение	4,5				
55	помещение	4,4				
56	помещение	3,0				
57	помещение	10,8				
58	помещение	22,1				
59	помещение	12,6				
60	помещение	53,3				
61	помещение	0,5				
62	помещение	0,5				
63	помещение	184,2				
Итого по помещению:						1894,2
I	VI	1	помещение	12,1		
		2	помещение	25,1		
		3	помещение	25,0		
		5	помещение	31,5		
		8	помещение	2,4		
		7	помещение	35,2		
Итого по помещению:						131,3
I	VII	1	помещение	10,1		
Итого по помещению:						10,1
I	VIII	1	помещение	11,1		
Итого по помещению:						11,1
I	IX	1	помещение	8,0		
Итого по помещению:						8,0
I	X	1	помещение	7,9		
		2	помещение	70,9		
		3	помещение	2,4		
		4	помещение	0,0		
Итого по помещению:						80,9
I	XI	1	помещение	219,3		
		1а	помещение	24,5		
		2	помещение	1,5		
		3	помещение	1,9		
Итого по помещению:						247,2
I	XII	2	помещение	4,8		
Итого по помещению:						4,8
I	XIII	1	помещение	40,4		
		1а	помещение	12,4		
		1б	помещение	7,8		
		1в	помещение	6,1		
		1г	помещение	1,8		
Итого по помещению:						68,3
I	XIV	1	помещение	58,8		
		1а	помещение	3,1		
		3	помещение	4,7		
		4	помещение	3,3		
Итого по помещению:						68,8
I	XV	1	помещение	10,5		
		2	помещение	46,3		
		3	помещение	118,2		
Итого по помещению:						175,0
I	XVI	1	помещение	145,5		
		2	помещение	3,9		
		3	помещение	1,1		
		4	помещение	1,1		
		5	помещение	14,6		
		6	помещение	81,6		
		7	помещение	1,8		
		8	помещение	1,2		
		9	помещение	6,5		
		10	помещение	4,1		
		11	помещение	2,5		

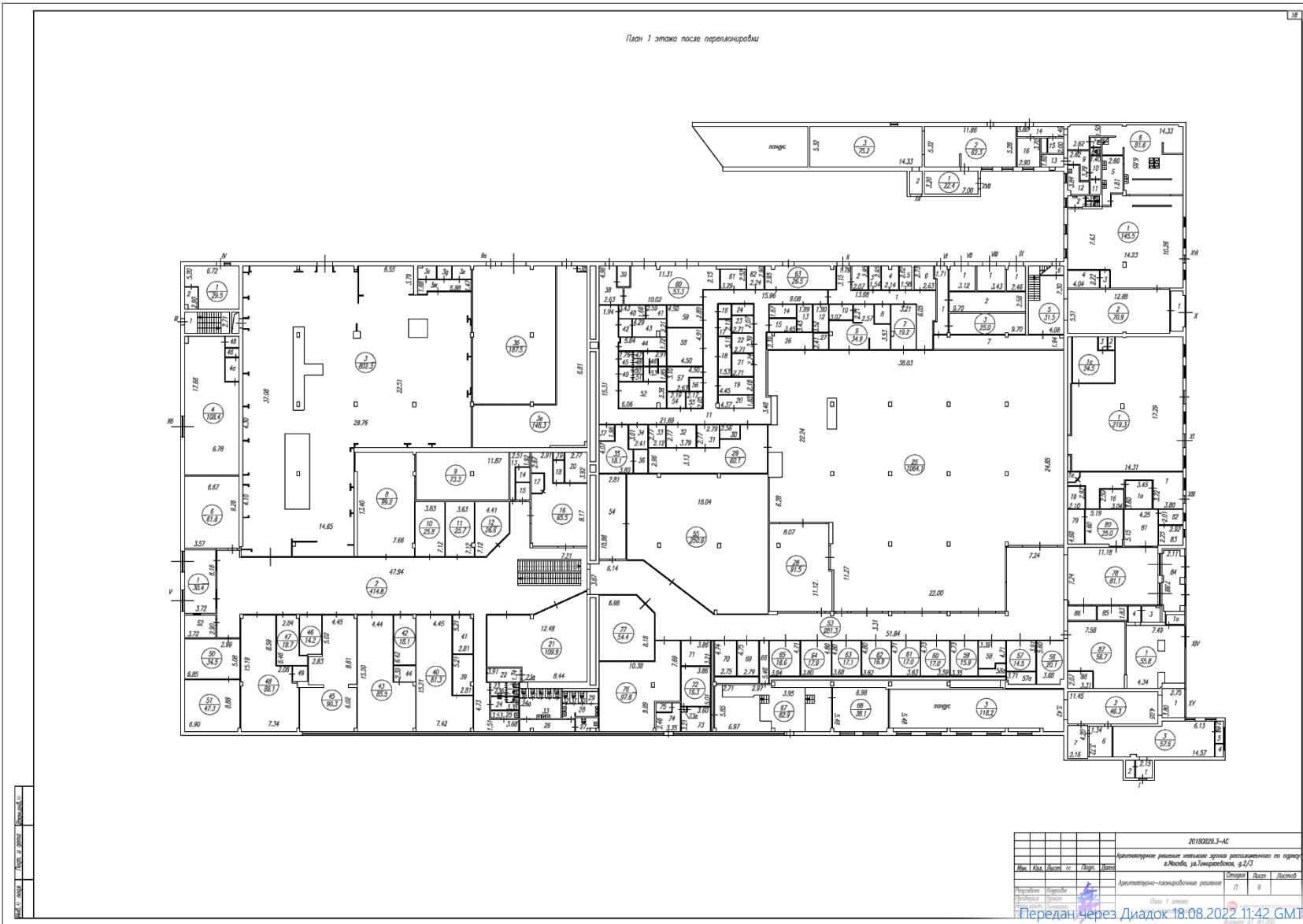
12	помещение	7,5				
13	помещение	4,7				
14	помещение	8,1				
15	помещение	4,3				
16	помещение	10,8				
Итого по помещению:						299,3
I	XVII	1	помещение	22,4		
		2	помещение	62,3		
		3	помещение	75,2		
Итого по помещению:						159,9
Итого по I этажу:						7483,3

2018/2019 3-4С					
Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь
Аргументированное решение комиссии уполномоченного на подпись «Москва, ул.Павловская, 9-3/3					
Аргументированно-подписанные решения					
п	л	в	в	в	в
Дополнение помещений I этажа					







Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 134 из 166



Экспликация помещений I этажа после перепланировки							Итого	
Экспликация помещений								
Литера по плану	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Общая площадь, кв.м	Обособлен. площадь, кв.м	Возможная площадь, кв.м	Площадь помещений, м	
I	I	1	коридор	4,2				
		2	помещение	1,8				
		3	помещение	57,6				
		4	помещение	1,6				
		5	помещение	3,0				
		6	помещение	5,0				
		7	помещение	8,1				
Итого по помещению:				82,5				
I	II	1	помещение	32,4				
		2	помещение	416,8				
		3	помещение	882,3				
		3а	помещение	5,9				
		3б	помещение	4,7				
		3в	помещение	5,7				
		3г	помещение	10,6				
		6	помещение	81,9				
		8	помещение	88,2				
		9	помещение	73,3				
		10	помещение	25,8				
		11	помещение	25,7				
		12	помещение	26,8				
		13	помещение	7,5				
		14	помещение	3,2				
		15	помещение	1,9				
		16	помещение	65,5				
		17	помещение	4,4				
		18	помещение	4,2				
		19	помещение	1,5				
		20	помещение	10,8				
		21	помещение	102,9				
		22	помещение	6,8				
		23	помещение	3,2				
		23а	помещение	1,3				
		23б	помещение	1,3				
		24	помещение	5,0				
		24а	помещение	1,3				
		25	помещение	3,8				
		26	помещение	11,1				
		27	помещение	4,1				
		28	помещение	6,9				
		29	помещение	2,3				
		30	помещение	1,7				
		31	помещение	1,7				
		32	помещение	1,5				
		33	помещение	13,2				
		34	помещение	1,3				
		35	помещение	1,3				
		36	помещение	1,3				
		37	помещение	1,3				
		38	помещение	1,3				
		39	помещение	13,9				
		40	помещение	81,3				
		41	помещение	14,4				
		42	помещение	16,1				
		43	помещение	85,5				
		44	помещение	6,5				
		45	помещение	80,3				
		46	помещение	14,2				
		47	помещение	19,7				
		48	помещение	89,1				
		49	помещение	3,8				
		50	помещение	36,5				
		51	помещение	47,3				
		52	помещение	10,8				
		53	помещение	201,3				
		54	помещение	30,8				
		55	помещение	250,9				
		56	помещение	20,1				
		57	помещение	14,5				
		57а	помещение	5,7				
		58	помещение	11,1				
		58а	помещение	4,5				
		59	помещение	15,9				
		60	помещение	17,0				
		61	помещение	17,0				

2018/02/29, 3-4С			
Архитектурное решение нежилого здания реконструируемого по адресу: «Москва, ул.Тимирязевская, д.3/3»			
Этаж	Класс	Адрес	№
Итого	Итого	Итого	Итого
Архитектурно-планировочное решение			
Этаж	Класс	Адрес	№
Итого	Итого	Итого	Итого

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dс1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 135 из 166  
Financial



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА  
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений  
(помещений в них), расположенных на земельном участке**

№	М	-	0	9	-	0	5	8	1	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	1	0	3	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

77:09:0003023:8

(Кадастровый №)

09/01/00062

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11», именуемое в дальнейшем Арендатор «1», в лице генерального директора Гончаровой Анны Сергеевны, действующей на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»**, именуемое в дальнейшем Арендатор «2», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»**, именуемое в дальнейшем Арендатор «3», в лице генерального директора Гончаровой Анны Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращениями АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПАРК 11» от 16 февраля 2022 г. № 33-5-15422/22-(0)-0, ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» от 16 февраля 2022 г. № 33-5-15413/22-(0)-0, АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ГРЕНКА» от 16 февраля 2022 г. № 33-5-14434/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили

настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **22 984 (двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят четыре) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:09:0003023:8**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2**, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды для эксплуатации:

- Арендатору «1» –помещений в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.
- Арендатору «2» –помещений в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.
- Арендатору «1» –помещения в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендаторам совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них), иных объектов недвижимости, расположенных на Участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.4. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение.

1.5. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.6. На Участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3.

1.6.1. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ПАРК 11» в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежат на праве собственности нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:09:0003023:8079 общей площадью 391 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21682617, запись в Едином







- с кадастровым номером 77:09:0003023:8095 общей площадью 261,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21684198, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 июня 2021 г. № 77:09:0003023:8095-77/051/2021-4).

1.6.2. Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежат праву собственности нежилые помещения, которые переданы в доверительное управление Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8084 общей площадью 247,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21688261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 апреля 2019 г. № 77:09:0003023:8084-77/009/2019-6);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8089 общей площадью 1 894,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21681447, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 апреля 2019 г. № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12).

1.6.3. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ГРЕНКА» в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8164 площадью 312,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21691899, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17 июня 2021 г. № 77:09:0003023:8164-77/051/2021-3).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 16 февраля 2071 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части между Арендодателем и Арендаторами, возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части

исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон либо законом.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящего Договору в Департаменте городского имущества города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке и принадлежащего Арендатору.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендаторами арендной





платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и (или) уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и (или) изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 настоящего Договора) может быть направлено Арендодателем Арендаторам почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов.

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за Участок составляет 2 (два) % от кадастровой стоимости земельного участка.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.8. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.2. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной приложением № 1 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по

предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистам соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.8. Арендатору принять к сведению, что вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.9. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

##### 5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленных Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или)





города Москвы.

#### **5.2. Арендаторы обязаны:**

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и (или) Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного Договора.

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендаторами условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендаторов о соответствующих изменениях.

5.2.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;

- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском к Арендаторам в случае невыполнения ими обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе досрочным по вине Арендаторов расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления земельного участка с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществить мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

6.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **6.2. Арендодатель обязан:**

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

6.2.4. Иные обязанности, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть оформлены Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и (или) дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, и (или) сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» предъявляются Арендодателем к ООО «УК «Альфа-Капитал» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Альфа-Капитал» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования

земельного участка не по целевому назначению, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» предъявляются Арендодателем к ООО «УК «Альфа-Капитал» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Альфа-Капитал» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Эксперт Первый» предъявляются Арендодателем к ООО «УК «Гамма Групп» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Гамма Групп» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежащих Арендатору.

8.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также иными способами, предусмотренными





законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Расчет арендной платы

Приложение № 2 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

#### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент городского имущества города Москвы

ИНН/КПП 7705031674/770301001,

ОКПО 16412348

Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Расчетный счет № 40102810545370000003

Банк: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

Лицевой счет № 0310064300000017300

БИК 004525988

Телефон: 8 (495) 777-77-77

##### АРЕНДАТОР «1»:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11»

ИНН/КПП 7713470555/771301001,

ОКПО 41594649

Юридический адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А

Почтовый адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А

Расчетный счет № 40702810638000053727

Банк: в ПАО СБЕРБАНК

Корреспондентский счет № 3010181040000000225

БИК 044525225

Телефон: 8 (499) 976-86-09

##### АРЕНДАТОР «2»:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости

«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

ИНН/КПП 7728142469/ 770301001,

ОКПО 45022341

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Расчетный счет № 40701810801850000277

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

##### АРЕНДАТОР «3»:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»

ИНН/КПП 7713470562/ 771301001,

ОКПО 41593227

Юридический адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101

Почтовый адрес: 123001, 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101

Расчетный счет № 40701810801850000277

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

#### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

##### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

##### От Арендатора «1»:

Генеральный директор  
АО «ПАРК 11»

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова

##### От Арендатора «2»:

ООО «УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева

##### От Арендатора «3»:

Генеральный директор  
АО «ГРЕНКА»

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова



Приложение 1  
к договору аренды  
земельного участка  
от «21» марта 2022 г.  
№ М-09-058135

#### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-001

Арендатор «1»: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11»  
Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2  
Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы	кв. м	20 386,23
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	17 663 011,91

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБРФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года  
ФЛС № М-09-058135-001 НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

#### 4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:  
Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

От Арендатора «1»:  
Генеральный директор  
АО «ПАРК 11»

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-002**

**Арендатор «2»:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»

Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2

Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы	кв. м	1 681,68
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.5. Годовая арендная плата *</b>	<b>руб.</b>	<b>1 457 039,08</b>

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБРФ.

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
БКБ 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-09-058135-002 НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

**От Арендатора «2»:**

Генеральный директор  
ООО «УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-003****Арендатор «З»:** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»

Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2

Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «З» для расчета арендной платы	кв. м	245,41
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.5. Годовая арендная плата *</b>	<b>руб.</b>	<b>212 627,83</b>

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБРФ.

**5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-09-058135-003 НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

**От Арендатора «З»:**

Генеральный директор  
АО «ГРЕНКА»

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова





Приложение 3 к Договору  
№ М-05-058135  
от «21» марта 2022 г.

#### Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

**Арендатор «1»** – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11».

**Арендатор «2»** – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ».

**Арендатор «3»** – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА».

#### ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:  
Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

От Арендатора «1»:  
Генеральный директор  
АО «ПАРК 11»

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова

От Арендатора «2»:  
ООО «УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева

От Арендатора «3»:  
Генеральный директор  
АО «ГРЕНКА»

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова



#### ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

1-й Красногвардейский проезд, п. 21, стр. 1, Москва, 125993  
Телефон: (495) 777-7777, факс: (499) 652-66-52  
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi  
ОКПО 16412348, ОГРН 103773910423,  
ИНН КПП 7705031674/770301001

АО "Парк 11"

ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А,  
г. Москва, 127422

23.03.2022 № 33-5-15422/22-(0)-2

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_



О направлении проекта  
договора аренды  
земельного участка

В соответствии с Вашим заявлением от 16.02.2022 № 33-5-15422/22-(0)-0 Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) подготовил и направляет для согласования проект договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (кадастровый номер 77:09:0003023:8) по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2 (далее – Проект).

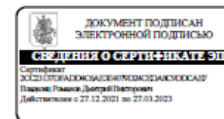
Прошу рассмотреть и подписать представленный Проект.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы» выполнение работ по Вашему заявлению приостанавливается сроком на 23 рабочих дня.

В случае, если до окончания срока приостановления Вами не будет представлен подписанный Проект, Департамент будет вынужден отказать в выполнении заявки от 16.02.2022 № 33-5-15422/22-(0)-0 по основанию, предусмотренному п. 2.10.1.1 приложения 15 к вышеуказанному постановлению.

Одновременно сообщаем, что в случае непредставления подписанного Проекта в срок, установленный п. 2.10.1.1 приложения 15 к вышеуказанному постановлению, Департамент оставляет за собой право обратиться в суд с требованием о понуждении АО «Парк 11» заключить соглашение о вступлении в договор аренды в представленной редакции.

Заместитель начальника  
Управления оформления  
имущественных и земельно-  
правовых отношений



Д.В. Романов

Красовская Л.В.

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 146 из 166

Financial  
Consulting  
Group





**1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)**

**Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)**

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
<b>2</b>	<b>Санкт-Петербург</b>			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
3.1.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

\* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой.  
 Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

**Таблица 61. Структура операционных расходов**

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

Московская область										
Помещения (здания)										
<b>1</b>	<b>Производственные</b>									
	Иркутск	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9		
	Киров	4..7	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5		
	Москва	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12
	Санкт-Петербург	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10		
<b>2</b>	<b>Торговые</b>									
	Иркутск	4..7	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3	
	Киров	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7		
	Москва	4..6	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6
<b>3</b>	<b>Офисные</b>									
	Москва	3..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12
	Иркутск	4..7	4..6	*	*	*	3..5	4..6		
	Санкт-Петербург	4..8	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10		
<b>4</b>	<b>Гостиницы</b>									
	Москва	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	9..11	8..10	*	9..11	9..12		8..16

**1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости**

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не облагаются
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст.149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст.146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст.149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст.146 НК РФ	
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке,	Ст.146 НК РФ	



## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2022 года



Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2022 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,97	<b>0,91</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,68	0,82	<b>0,76</b>
3	Складские помещения и здания	0,83	0,93	<b>0,89</b>
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,87	<b>0,77</b>

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.



[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

Объективно. Качественно. Оперативно!

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 148 из 166

Financial  
Consulting  
Group

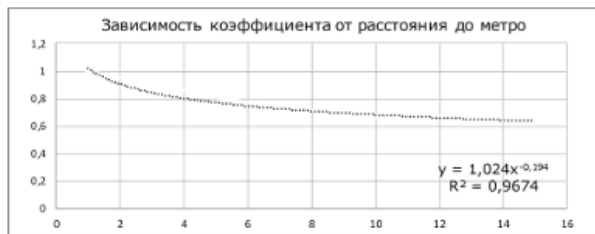


148



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

4	5	15	9	8	10	11	
5	4	12	7	6	8	8	
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	21	15	13	16	18
8	Нефтебазы	16	34	24	20	26	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-Бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
--	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные			по срокам зданий			



\* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

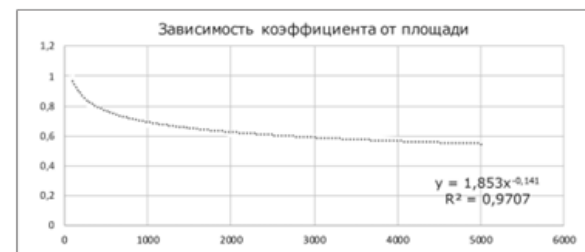
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрутой второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,09	1,06	1,15

6. Общая площадь\*

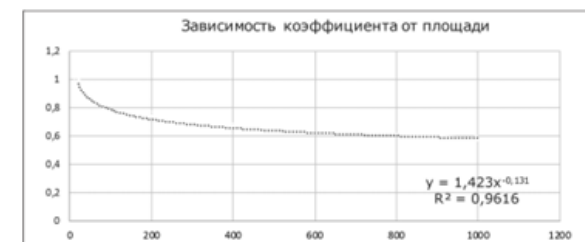
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,23	1,36	1,49	1,62	1,77
100-300		0,89	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58
300-500		0,81	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
500-1000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
1000-2000		0,67	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
2000-5000		0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,63	1,77
20-50		0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60
50-100		0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
100-300		0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
300-500		0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
500-1000		0,62	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
1000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



\* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,21
--	------	------	------

- \* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах
- \*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,26	12,52	22,11
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,26	24,87
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,05	16,25	23,11

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
<b>Итого</b>	<b>100</b>

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московскими большими кольцами (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

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

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

4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,58	1,69
	до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,27	1,35
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,18
	от 10 до 15 мин	0,63	0,79	0,91	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,59	0,74	0,85	0,93	1,00





Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 459. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.09	0.03	0.15
2	Санкт-Петербург	0.06	0.01	0.10
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.15
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.13	0.07	0.19
2	Санкт-Петербург	0.09	0.03	0.15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.14	0.09	0.20
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.13	0.07	0.18

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 487. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.06	0.11
2	Санкт-Петербург	0.09	0.05	0.13
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.09	0.05	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.04	0.13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.04	0.14

Таблица 488. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.15	0.11	0.18
2	Санкт-Петербург	0.13	0.07	0.19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.14	0.08	0.19
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.06	0.18



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

### Матрицы коэффициентов

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,10
	стихийная	0,92	1,00	1,02
	без парковки	0,91	0,98	1,00

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,03	1,06
	стихийная	0,97	1,00	1,03
	без парковки	0,94	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a>	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.



## на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2022 года



Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2022 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,577
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,593

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Объекты оцениваются, что позволяет избежать ошибок, связанных с ошибками в расчетах.



## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года



Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:  
- нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки; для объектов большой площади

## 18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	32,56	25,08	50,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,13	15,35	33,18

## 19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,05	1,14
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,06	1,16

## 20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,80	1,20	2,45

## 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стальной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стальной парковкой*	1,10	1,06	1,24

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

## 22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	3	9



## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodazha\_torgovoy\_ploschadi\_2282489515



Москва - ... - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

## Продажа торговой площади

180 000 000 ₽ ▾

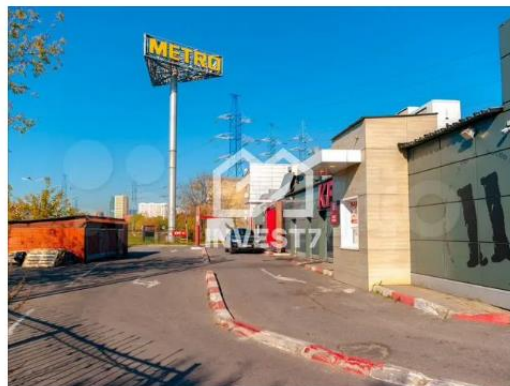
285 714 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное

📄 Сравнить

📌 Добавить заметку

14 июля в 13:08



### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 630 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

### Расположение

Москва, Ленинградское ш., 71Бс2

● Ховрино 🚗 от 31 мин. ● Планерная 🚗 от 31 мин.

● Беломорская 🚗 от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

8 985 160-45-14

Инвест 7

Компания

На Авито с сентября 2020 📅

Завершено 3782 объявления

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Отдел продаж INVEST 7

№ 2282489515, 📞 411

Инвест 7

"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"



Сдам торговое помещение, 21.4 м²  
400 000 ₽ в месяц



Продажа торговой площади  
70 800 000 ₽



Продажа торговой площади  
130 000 000 ₽

1267 объявлений компании

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

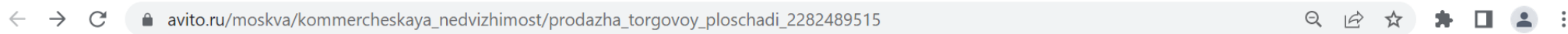
Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 157 из 166

Financial  
Consulting  
Group





## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода



### Расположение

Москва, Ленинградское ш., 71Бс2  
 ● Ховрино ⚡ от 31 мин. ● Планерная ⚡ от 31 мин.  
 ● Беломорская ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

### Описание

Продажа готового арендного бизнеса с рестораном быстрого питания "KFC" на Ленинградском шоссе в непосредственной близости от МКАДА. Отличные рекламные возможности - здание расположено на первой линии Ленинградского шоссе, отлично просматривается, утренняя сторона движения по пути в Москву. Часть помещения в данный момент пустует. Прогнозируемый арендный поток по вакантной площади 550-600 тыс. рублей.

- Высота потолков: 4 м
  - 3 отдельных входа
  - Витринные окна
  - Эл. мощность: 400 кВт
  - Зона разгрузки/погрузки
  - Приточно-вытяжная вентиляция
  - Открытая планировка
- Арендаторы: KFC, Вакантная площадь.  
 ID: 165757

### О здании

Тип здания: бизнес-центр      Парковка: на улице

[Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>Продажа торговой площади</b><br/>                 219 999 999 Р<br/>                 Москва, ул. Дыбенко, 28с2, Ховрино<br/>                 13 июля 16:24</p> | <p><b>Продажа торговой площади</b><br/>                 277 000 000 Р<br/>                 Москва, МКАД, 78-й километр, 2к1, Ховрино<br/>                 11 июля 12:03</p> | <p><b>Продажа торговой площади</b><br/>                 269 161 200 Р<br/>                 Москва, Фестивальная ул., 29, Речной вокзал<br/>                 11 июля 12:12</p> |
|--|---|---|

**180 000 000 Р** ▾

285 714 Р за м²

8 985 160-45-14

### Инвест 7

Компания  
 На Авито с сентября 2020  
 Завершено 3782 объявления



[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
 Отдел продаж INVEST 7

№ 2282489515, ☎ 411

### Инвест 7

"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"

- Сдам торговое помещение, 21.4 м²  
400 000 Р в месяц
- Продажа торговой площади  
70 800 000 Р
- Продажа торговой площади  
130 000 000 Р

[1267 объявлений компании](#)

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объекту-аналогу №1 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 158 из 166



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_984\_m\_2384491054



Москва · Коммерческая недвижимость · Продам · Торговое помещение

## Продам торговое помещение, 984 м²

250 000 000 ₽ ▾

254 065 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
24 июля в 12:24



8 495 410-18-66

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014 🌟

Завершено 3860 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Malinaproperty

№ 2384491054, 📞 95 (+1)



### О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 984 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

### Расположение

Москва, Керамический пр., 59А

● Алтуфьево 🚶 21–30 мин. ● Бибирево 🚶 от 31 мин.

● Селигерская 🚶 от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

### Описание

Продажа торгового помещения 984,3 м2 по адресу Керамический проезд, д. 59А (10 минут транспортом от метро Селигерская). 1 линия домов.

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 159 из 166

Financial

Consulting

Group



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_984\_m\_2384491054 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🏠 👤 ⋮

Москва, Керамический пр., 59А  
 ● Алтуфьево ⏱ 21–30 мин. ● Бибирево ⏱ от 31 мин.  
 ● Селигерская ⏱ от 31 мин. [Показать карту](#) **250 000 000 ₽** ▼  
 254 065 ₽ за м²

**8 495 410-18-66**

**Написать сообщение**  
 Отвечает за несколько часов

**MalinaProperty**  
 Компания  
 На Авито с октября 2014 🏆  
 Завершено 3860 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
 Malinaproperty

№ 2384491054, 📞 95 (+1)

**Описание**

Продажа торгового помещения 984,3 м2 по адресу Керамический проезд, д. 59А (10 минут транспортом от метро Селигерская). 1 линия домов.

Торговое здание общей площадью 984,3 м2 в один этаж, открытая планировка, несколько отдельных входов, своя зона разгрузки, высота потолка 3,95 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 115,7 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Земельный участок 1400 кв.м в собственности.

Здание располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор:

1. Продуктовая сеть Пятёрочка, долгосрочный договор аренды с 30 декабря 2015 года на 7 лет, месячная арендная плата 1 734 600 рублей или 8,5% ТО, 5% индексация в одностороннем порядке
2. Т2 Мобайл, 10 м2 на кровле здания, договор аренды от 21.10.2013 года с авто пролонгацией, если не уведомили за 3 месяца о расторжении, месячная арендная плата 40 677,97 рублей, индексация 10% по соглашению сторон.


Стоимость продажи 250 млн. рублей. Без комиссии.

**О здании**


Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

[Пожаловаться](#)


**Другие объявления компании**



Продам торговое помещение, 416 м²  
106 000 000 ₽



Продам торговое помещение, 519 м²  
90 000 000 ₽



Продам торговое помещение, 1026 м²  
370 000 000 ₽

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объекту-аналогу №2 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 160 из 166

Financial  
 Consulting  
 Group





## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_672\_m\_2504219652 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮


Коммерческая недвижки... Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти

Москва · ... · Коммерческая недвижимость · Продам · Торговое помещение

## Продам торговое помещение, 672 м²

210 000 000 Р ▾  
312 500 Р за м²

♥️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку Сегодня в 11:13



8 981 333-78-32


Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

"Penny Lane Realty"  
Компания  
На Авито с апреля 2014 🏆  
Завершено 1789 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Рябчиков Максим

№ 2504219652, 📞 64 (+64)



### О помещении

Вход: с улицы      Отделка: офисная  
Общая площадь: 672 м²      Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

### Расположение

Москва, ул. Фомичёвой, 8с2

- Планерная 🚶 6–10 мин.
- Сходненская 🚶 11–15 мин.
- Речной вокзал 🚶 от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
Страница 161 из 166

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_672\_m\_2504219652



210 000 000 ₽ ▾

312 500 ₽ за м²

8 981 333-78-32

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

### О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 672 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

### Расположение

Москва, ул. Фомичёвой, 8с2

● Планерная ↗ 6–10 мин. ● Сходненская ↗ 11–15 мин.

● Речной вокзал ↗ от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

"Penny Lane Realty"

Компания

На Авито с апреля 2014 🏠

Завершено 1789 объявлений



Контактное лицо

Рябчиков Максим

№ 2504219652, ☎ 64 (+64)

### Описание

Номер лота на нашем сайте: 35605. Продажа помещения 672,1 м2 первый этаж Открытая планировка. Мощность 188 кВт, витринные окна. Арендатор Магнит, долгосрочный договор на 15лет с 11.07.2017года Высокий товарооборот. Срочная продажа.

### О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

### Другие объявления компании



Продам торговое помещение, 674 м²

110 000 000 ₽

Москва, Кусковская ул., 21к1, Перово  
Сегодня 11:07



Продам торговое помещение, 850 м²

220 000 000 ₽

Москва, ул. Дыбенко, 28с2, Ховрино  
9 августа 13:16



Продам торговое помещение, 583 м²

107 000 000 ₽

Москва, Окружная ул., 2, Волоколамская  
27 июля 11:30

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 162 из 166

Financial

Consulting

Group



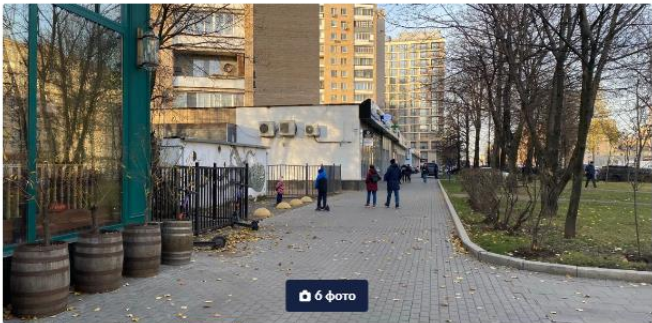
## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/rent/commercial/269153349/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮

### Свободное назначение, 286 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 91К1 [На карте](#)  
🚶 Алексеевская - 4 мин. пешком 🚶 Рижская - 17 мин. пешком 🚶 ВДНХ - 19 мин. пешком

❤️ В избранное 📄 📷 📱 📧 📞 ⚠️



📷 6 фото

**286 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 14**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Аренда Торгового помещения на 1 этаже с отдельной Презентабельной фасадной группой, общей площадью 286.4 м2 г.

Первая линия домов. Сверхвысокий пешеходный и автомобильный трафик. Высокий рекламный потенциал, места для размещения вывесок с фасада, отличная видимость. Собственная бесплатная парковка.

Первый этаж встроенно-пристроенного помещения 14-ти этажного жилого дома (1969 года постройки). Витринное остекление. Отдельный и запасной вход. Состояние помещения с ремонтом. Высота потолков 3.75 м. Все центральные городские коммуникации, электричество - достаточное количество под любой вид деятельности. Пожарная сигнализация. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение.

Ближайшая станция метро Алексеевская расположена на расстоянии 300 метров (3 минут пешком), прямо напротив остановка общественного. Отличная локация для любого бизнеса. Крупный жилой район развитая инфраструктура, рядом ВДНХ, Телецентр и парк Останкино, Деловой центр с апарт-и деловым комплексом Парк Мира.

Слайд-шоу

**750 000 ₪/мес.** ↑ ▼

31 469 ₪ за м<sup>2</sup> в год  
📧 Следить за изменением цены  
 УСН; без комиссии

**+7 966 061-03-34**

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

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

Написать

**Олеся Гудкова**

👑 Профи PRO


✓ Документы агента проверены


ИП Гудкова О.А.

5.0 ★★★★★ 60 отзывов

Опыт работы с 2009 года

Еще 17 объектов






**Бизнес-центр «Симонов Плаза»**

Аренда офисов и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Паркинг 1 500 м/м. Выгодные условия аренды!\*

**АРЕНДА ОФИСОВ** +7 (495) 135-26-96

\*Не является акцией. ООО «СитиЭндМолл»

Перейти на сайт




**Бизнес-центр «Барклай Парк»**

Продажа офисных и торговых помещений! Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Выгодные условия продажи!\*

**ПРОДАЖА ОФИСОВ** +7 (495) 106-43-73

\*Не является акцией. ООО «СитиЭндМолл»

Перейти на сайт



**Готовый технопарк PERERVA**

Распродажа до конца года! Новые офисы и склады от 2,6 млн. ₽! Площади от 14,8 м<sup>2</sup>. Сдача 3 кв. 2022

**От 2,6 млн. ₪** +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевя». Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Рассрочка от застройщика, индивидуальные условия. Подробности на сайте pereva.ru


Перейти на сайт

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00  
 6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f  
 Страница 163 из 166

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial  
 Consulting  
 Group



163



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_torgovoe\_pomeschenie\_498\_m\_2455492766 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 👤 ⋮

**1 300 000 Р****в месяц** ▾

2 610 Р в месяц за м², без залога

8 958 702-31-01

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Euro Trade Realty Group

Компания

На Авито с марта 2010 🏆

Завершено 3058 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей Звращин

№ 2455492766, 👁 12

**О помещении**

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 498 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

**Расположение**

Москва, Часовая ул., 4к2

● Аэропорт ⚡ 11–15 мин. ● Сокол ⚡ 21–30 мин.

● Петровский парк ⚡ 21–30 мин.

Показать карту ▾

**Описание**

#2217. Аренда торгового помещения на первой линии ул. Часовая, в шаговой доступности от м. Аэропорт. Первый этаж, отдельный вход с фасада + зона разгрузки со двора, эл. мощность 90 кВт. Густонаселенный район, интенсивный трафик.

**О здании**

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

6363f160-9dc1-4137-8e29-2db42e36f58f

Страница 164 из 166

Financial

Consulting

Group




## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/158471948/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ ⋮

### Торговая площадь, 241 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Коптево, Новолетровская ул. 16 [На карте](#)  
▲ Сокол - 25 мин. пешком ▲ Коптево - 22 мин. пешком ▲ Войковская - 28 мин. пешком

❤️ В избранное



17 фото

**241 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 12**  
Этаж

**Занято до авг 2022**  
Помещение

**БЕЗ КОМИССИИ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!**

М. Войковская, ул. Новолетровская, 16. Первая линия. Торговая улица всего квартала.

В аренду торговая площадь / помещение свободного назначения - 241 м2.

Торговый зал занимает площадь 180м2!!!!

Сейчас действующий продуктовый центр.

Напротив, Пятёрочка (1000м2). Самое бойкое место на улице!

Первая линия, пристройка 1этаж/12-ти жил. дома.

Большие витринные окна, хорошие рекламные возможности.

Нежилое помещение, свободное назначение, помещение возможно использовать под магазин, клинику, банк, аптеку, образовательный центр и т.д.

**602 500 ₪/мес.** ↑

30 000 ₪ за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. УСН. без комиссии

**+7 916 210-50-45**

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

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


Написать

**Евгений Романов**

Профи PRO

Документы агента проверены

Евгений Романов  
 3.4 ★★★★★ 5 отзывов  
 Опыт работы с 2010 года  
 Ещё 35 объектов



Реклама

**Готовый арендный бизнес (Окупаемость 8-9 лет) от 50 млн.**

▶ GAB.WW.ESTATE

[Узнать больше](#)

Реклама

**Земельные участки у воды в Истринском районе**

↳ poselokberezhozku

[Узнать больше](#)

Реклама

**Апартаменты в клубном доме АHEAD от 21 млн. руб**

Рассрочка 0%. Премиум отделка. Вид на Парк Победы. Подземный паркинг. Своя терраса.



↳ aheadmoscow.ru

[Узнать больше](#)

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	18.08.2022 11:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	18.08.2022 11:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа