

23 сентября 2022 г.

Отчет об оценке №20220923-2

**Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию
на 23 сентября 2022 г.





Конфиденциально

23 сентября 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки № б/н от 31 июля 2020 г. и заданием на оценку №4 от 12 сентября 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 23 сентября 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 23 сентября 2022 г., составила: **321 300 000 (Триста двадцать один миллион триста тысяч) руб. 00 копеек, без НДС**

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	321 300 000,00
право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	входит в стоимость здания

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



Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития	г. о.	Городской округ
КУ	Коммунальные услуги	р. пос.	Рабочий поселок
г. пос.	Городское поселение	мкрн	Микрорайон
дер.	Деревня		



	стр.
Общая часть	
▶ 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	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45



Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

- ▶ Право собственности на нежилое здание
- ▶ Право аренды на земельный участок

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки

- ▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются

Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

- ▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»



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

Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 23 сентября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



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, 2011
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – 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, 2011
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории 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 №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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 22.09.2022 г., дата оценки 23.09.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Согласно Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание, правообладателями являются владельцы инвестиционных паев – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Активо Четырнадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Согласно правилам доверительного управления, верным наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». По мнению Исполнителя, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве при регистрации была допущена ошибка в наименовании фонда в Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание. Настоящим на Дату оценки наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»:
 - 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, дата присвоения ОГРН: 26.09.1996 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

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

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова 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: NSystemova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



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 с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки № б/н от 31 июля 2020 г. и задание на оценку №4 от 12 сентября 2022 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220923-2 от 23 сентября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
Дата оценки	▶ 23 сентября 2022 г.
Дата осмотра	▶ 22 сентября 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 321 300 000 (Триста двадцать один миллион триста тысяч) руб. 00 копеек, без НДС

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

▶ 321 300 000 (Триста двадцать один миллион триста тысяч) руб. 00 копеек, без НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта

Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС

здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108

321 300 000,00

право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

входит в стоимость здания

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.



Оценщик

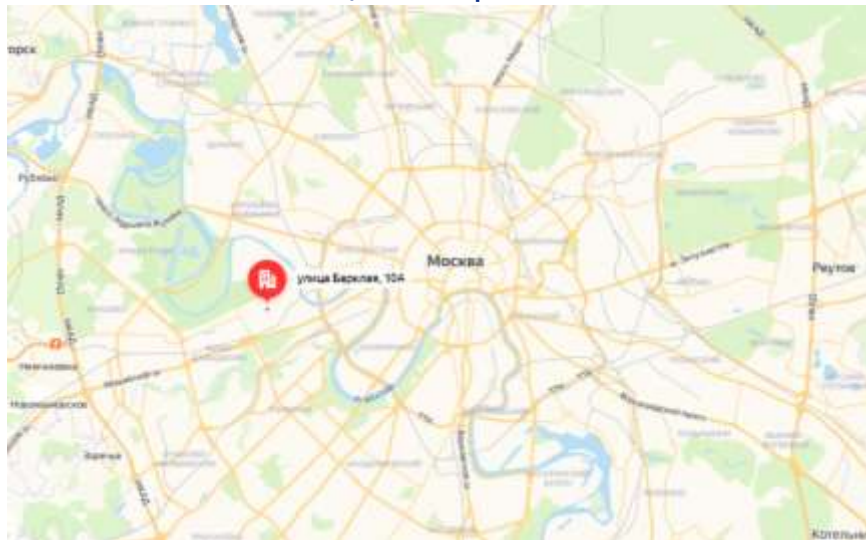
Сыстерова Н. Н.



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45

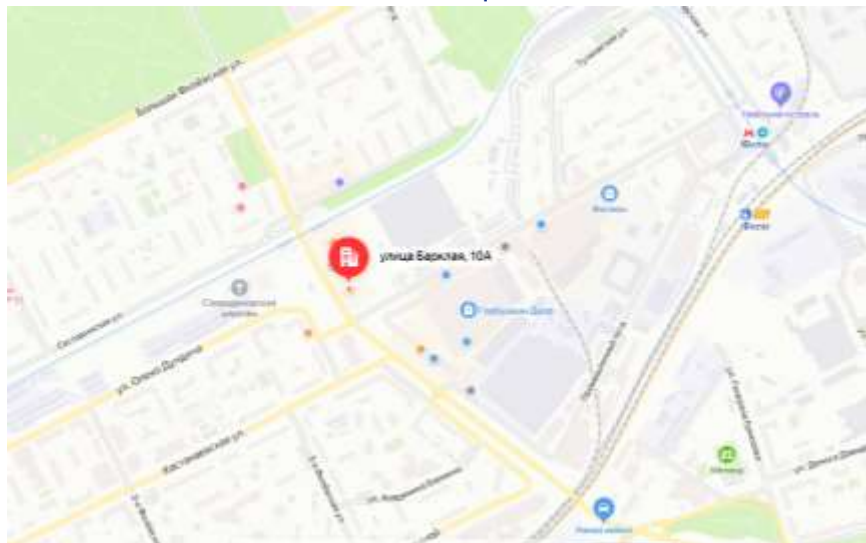


Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Москва, ул. Баркляя, д. 10А
Удаленность от крупных автомагистралей	1,5 км от Кутузовского проспекта, между ТТК и МКАД
Удаленность от метро	200 м от м. Багратионовская
Окружающая застройка	общественно-деловая, торговая, жилая
Линия застройки	1-я линия ул. Баркляя

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание, правообладателями являются владельцы инвестиционных паев – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Активо Четырнадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Согласно правилам доверительного управления, верным наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». По мнению Исполнителя, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве при регистрации была допущена ошибка в наименовании фонда в Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание. Настоящим на Дату оценки наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания

Показатель	Значение
Местоположение	Москва, ул. Баркляя, д. 10А
Наименование	здание
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Год постройки	2006
Материал стен	железобетонные
Этажность	4 этажа, кроме того: цоколь
Общая площадь, кв. м	2 801,6
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	593,5
Площадь 1-го этажа, кв. м	550,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 657,2
Наличие парковки	стихийная
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Степень технического обустройства	отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, видеонаблюдение, система кондиционирования
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельце инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на здание от 17.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	77:07:0005008:1108
Кадастровая стоимость, руб.	317 792 127,79
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

* По данным Заказчика на Дату оценки наименование фонда сс Передач через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3 «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 17 из 117



План земельного участка

Участки 77:07:0005008:103

Земельный участок 77:07:0005008:103
г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А

эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли,...

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:07:0005008:103
Кадастровый квартал:	77:07:0005008
Адрес:	г Москва, ул Барклая, вл 10А
Площадь уточнения:	875 кв. м
Статус:	Ранее утпненный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	53 560 045 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	11.01.2022
дата применения:	01.01.2022

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
Площадь земельного участка, кв. м	875,0
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (77:07:0005008:1108)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Текущее использование	согласно виду разрешенного использования
Вид права	аренда (до 2032 г.)
Субъект права	ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Дополнительное соглашение № М-07-034163 от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка от 12.05.2009 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	77:07:0005008:103
Кадастровая стоимость, руб.	53 560 045,00

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.11.2020 г.
- ▶ Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ поэтажные планы и экспликация
- ▶ Полис по страхованию имущества полис по страхованию имущества №422-116677/21 от 18 ноября 2021 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах на управление объектом с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 по состоянию на Дату оценки
- ▶ Договор аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 18.06.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 01.07.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 26.01.2021 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7



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

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается в 1,5 км от Кутузовского проспекта, между ТТК и МКАД; в 200 м от м. Багратионовская
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на 1-й линии застройки
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта, метро
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Здание общей площадью 2 801,6 кв. м, назначение: нежилое здание, этажность: 4 этажа, кроме того: цоколь, планировка: смешанная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется в качестве торгового центра
 - Земельный участок общей площадью 875,0 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для объектов общественно-делового значения (эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания))
- ▶ Нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 и земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005008:103 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадает с его текущим использованием – в качестве торгового центра

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22
▶ Краткая характеристика региона	25
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	28
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45



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)	2027(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%	6,0%
ВВП, млрд долл. США	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941	2 034

Источник: IHS

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

Общая информация

- ▶ Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности остается высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами
- ▶ Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г
- ▶ По данным Росстата, динамика промпроизводства улучшилась по итогам июля – падение составило -0,5% г./г. против -2,4% г./г. месяцем ранее. В месячном выражении с исключением сезонности промышленность даже восстановилась на 1,2% м./м., что, впрочем, скорее является коррекцией относительно достигнутых ранее уровней
- ▶ В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно-ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне)
- ▶ В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции

- ▶ 12 августа 2022 г. ЦБ РФ опубликовал проект Основных направлений ДКП на 2023-2025 гг., в котором подтвердил сигнал о возможном дальнейшем снижении ключевой ставки в 2П 2022 г. (регулятор будет оценивать целесообразность таких действий). В фокусе регулятора поддержание ценовой стабильности путем возврата инфляции к целевому уровню (4%) по наиболее оптимальной траектории, минимизирующей давление на экономику – сейчас планируется достичь этой отметки к 2024 г.
- ▶ Одним из ключевых факторов в динамике инфляции в краткосрочной перспективе будет выступать состояние потребительского спроса и его адаптация к кризисным условиям. Так, удорожание издержек, не имеющее пока системного проявления, может начать переноситься в цены для широкого круга товаров. Влияние кредитно-депозитного канала, которое в первые месяцы после экстренного повышения ставки сдерживало потребление, судя по всему, может сменить характер. Индикатор, отражающий эту связь (рост рублевых потребительских кредитов населению за вычетом роста рублевых депозитов – см. график), рассчитываемый нами на данных ЦБ, уже в мае-июне вернулся в положительную зону, в отличие от кризисного периода 2014-15 гг., когда он на несколько лет закрепился на отрицательных уровнях. Такая динамика является следствием произошедшего смягчения монетарной политики: как коррекция объема рублевых депозитов относительно уровня апреля, так и первые признаки восстановления кредитования (в июне кредиты выросли на 0,2% м./м. – впервые после 4 месяцев снижения). С тех пор эти тенденции могли проявиться еще более ярко, с учетом снижения ключевой ставки на заседаниях в июне и июле (по 150 б.п.)
- ▶ Также в документе о ДКП регулятор отмечает, что после закрытия срочных вкладов, открытых по повышенным ставкам, приток сбережений преимущественно приходится на текущие счета. Такие средства могут быть оперативно перенаправлены на нужды потребления, формируя навес спроса на товары и услуги, не относящиеся к корзине первой необходимости. Мы ожидаем, что в течение этого года у ЦБ еще остался потенциал для снижения ключевой ставки (до 7% к концу 2022 г.) – текущий ее уровень все еще сохраняет монетарные условия умеренно-жесткими, что может оказать дополнительное давление на экономику в фазе рецессии
- ▶ В июле новостной индекс деловой активности вырос до -0,31 п. с -0,83 п. по итогам июня, указывая на улучшение динамики экономической активности. Позитивное влияние на величину новостного индекса оказали новости о продолжившемся восстановлении рынка кредитования и улучшении настроений населения и бизнеса, в том числе постепенном снижении инфляционных ожиданий. Положительный вклад внесли также сообщения о постепенной переориентации импортных поставок, прежде всего потребительских товаров, на азиатское и ближневосточное направления. Негативное влияние оказали сообщения о продолжающемся сжатии предложения на автомобильном рынке из-за ухода иностранных производителей, прекращения поставок из западных стран и постепенного снижения предложения

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00

112672b-d6e4-4161-94e6-73e74a6e98c3

Страница 22 из 117

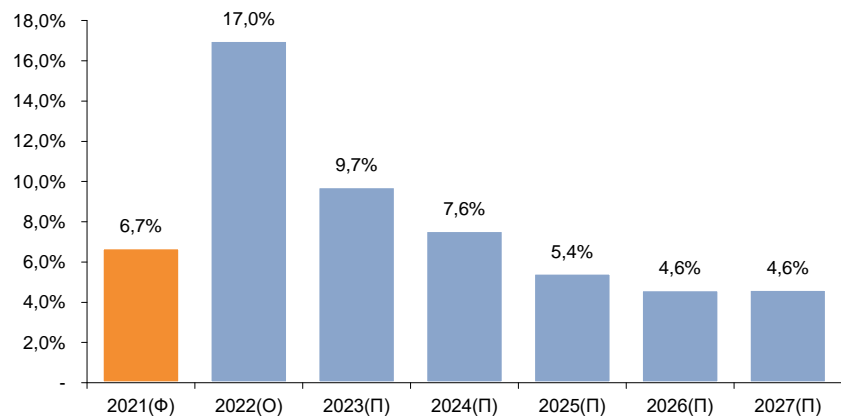
Financial

Consulting

Group

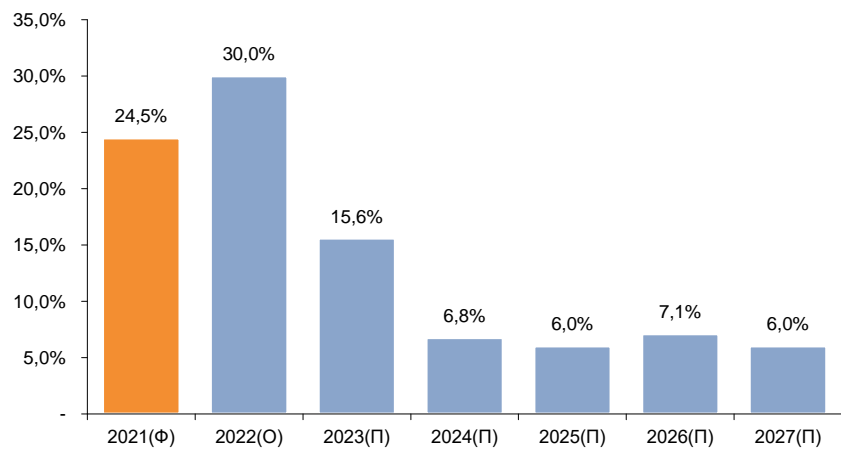


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

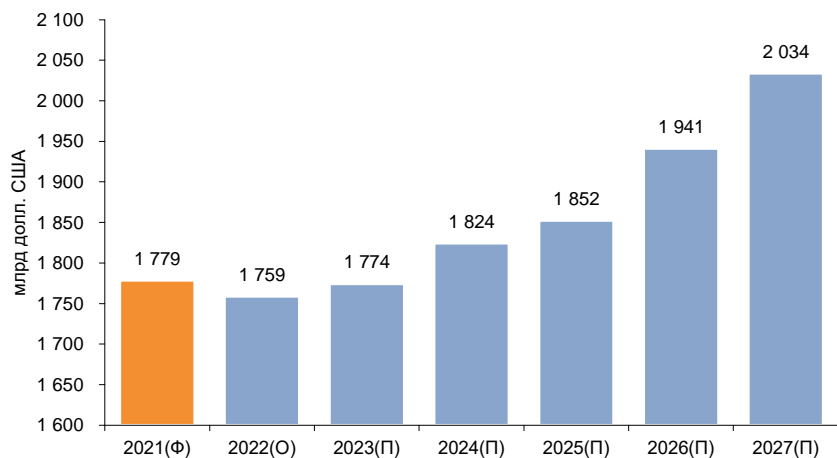
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июле понизилась до 9,06% с 9,48% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также уменьшилась до 10,42% в июле с 10,57% в июне. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции составило в июле 1,6% м/м SAAR. Замедление роста цен происходит по широкому перечню потребительских товаров и услуг, компенсируя резкое ускорение роста в марте. При этом сохраняющийся разрыв между динамикой общего уровня цен и оценками показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает и на дополнительное влияние временных и разовых дезинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ Согласно наиболее актуальной информации по данным ЦБ РФ, за неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г). В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32%, соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% неделей ранее). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%). В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%)
- ▶ 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-июле 2022 г. продолжил рост и составил 166,6 млрд долларов США, что более чем в 3х выше показателя соответствующего периода 2021 г.
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг в результате значительного роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта;
 - суммарный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса сохранился на уровне предыдущего года;
 - положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и (128725-4664461-9466-73e7466e983z)

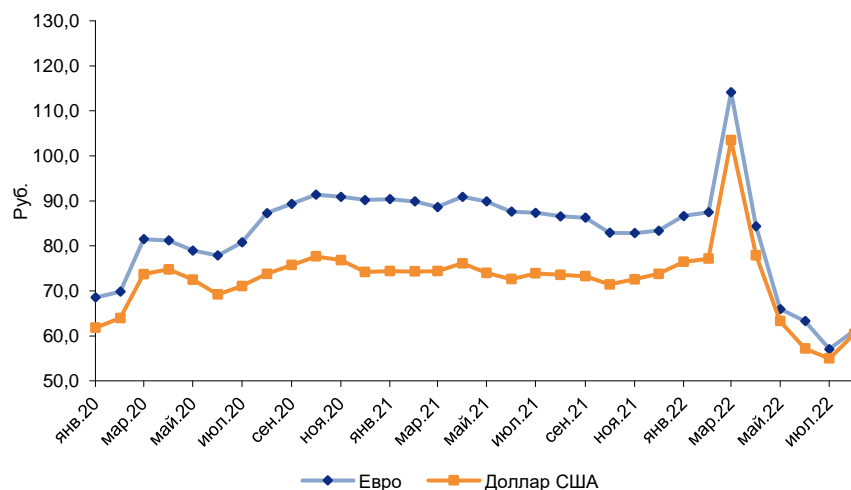
Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
128725-4664461-9466-73e7466e983z
Страница 23 из 117

Прогноз уровня ВВП России 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно данным МЭР, тренд на снижение уровня безработицы наблюдается с начала этого года: в январе показатель снизился до 4,4%, марте и феврале - до 4,1%, в конце апреля - до 3,9%, и на таком уровне он продержался в мае и июне. На конец июля официально зарегистрированных безработных не более 0,9% от общей численности работников, при этом в первой половине июля их число сократилось еще на 5,6 тыс. чел. - до 681,4 тыс. чел., согласно заявлению вице-премьера РФ Татьяны Голиковой
- ▶ 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 в августе показал снижение после нескольких месяцев роста. В августе по сравнению с прошлым месяцем доллар вырос на 9,7% по номинальному курсу после результатов июля, где укрепление рубля составило 3,9%. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 60,39 руб. (против 53,97 руб. в июле), средний курс с начала года — 71,36 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе укрепился на 7,1% по сравнению с прошлым месяцем и составил 61,12 руб. (против 57,09 руб. в июле). Средний курс января — августа 2022 г. – 77,52 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произшедшее 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, однако, в августе снова показал снижение
- ▶ По состоянию на 31 августа 2022 г. курс доллара составил 60,3677 руб./долл., а курс евро – 60,5752 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 июне-июле, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 24 из 117

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 23.09.2022 14:57 GMT+03:00

f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 25 из 117

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 являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание 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"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

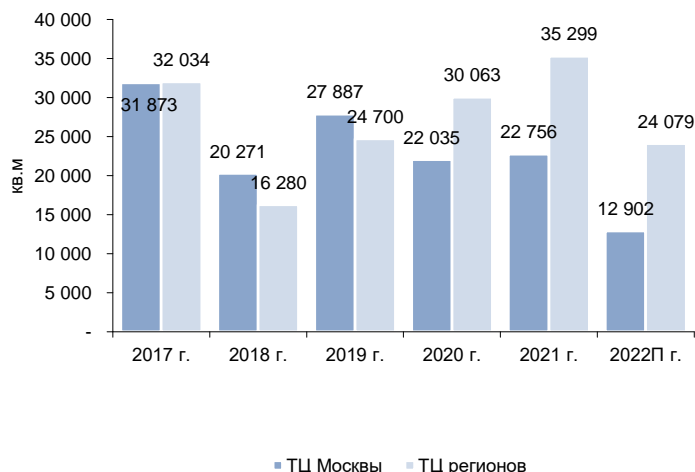
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических 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

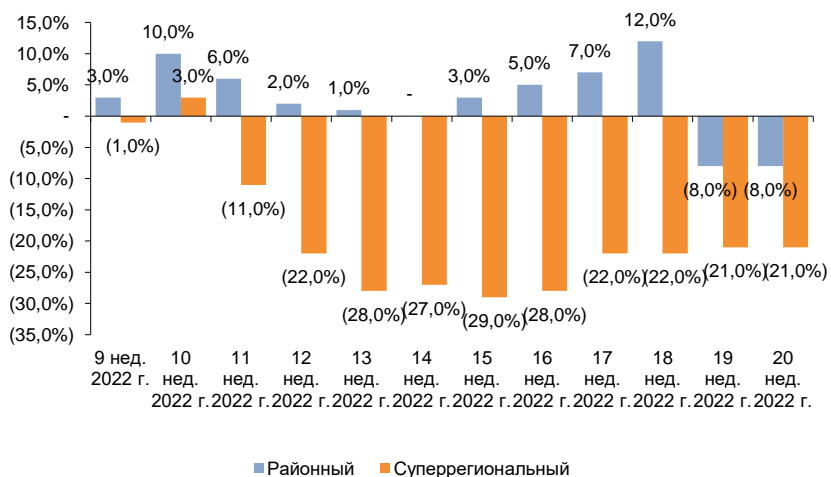


Средняя площадь открытых ТЦ



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 вакансии со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и передачей через Дилера 23.09.2022.14:57 GMT+03:00 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

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	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.
Торговые помещения и здания			
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%
Среднее	12,76%	8,71%	16,99%

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
Страница 29 из 117



Анализ прочих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ставка капитализации

Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 7,98% до 12,78%

Ставки капитализации	Доверите Доверит		
	Среднее	льный мин.	ельный макс.
Класс объектов			
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,65%	6,90%	12,40%
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. 51	11,10%	9,05%	13,15%
Среднее	10,38%	7,98%	12,78%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 14 месяцев

Сроки экспозиции	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Тип недвижимости			
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.07.2022 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	8	3	14
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	14

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,51% до 17,21%

Уровень недозагрузки	Среднее	Доверит ельный мин.	Доверит ельный макс.
Класс объектов			
Торговые помещения и здания			
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	9,60%	10,50%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.07.2022 г.)	10,00%	8,00%	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	15,22%	10,03%	21,23%
Среднее	11,61%	9,51%	15,21%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Кастанаевская улица, 66	1 231,0	348 340 500	282 974	https://www.cian.ru/sale/commercial/267490849
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 548,0	228 090 600	147 345	https://www.cian.ru/sale/commercial/278280694
Москва, Большая Филевская улица, 3	3 897,0	629 000 000	161 406	https://www.cian.ru/sale/commercial/275082471
Москва, улица Вавилова, 69А	1 232,8	127 500 000	103 423	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275299
Москва, улица Лобачевского, 130Г	1 750,0	360 000 000	205 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/255839377
Москва, Береговой проезд, 4/6С2	3 542,0	460 000 000	129 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/278286066
Москва, Береговой проезд, 4/6С3	6 385,0	1 100 000 000	172 279	https://www.cian.ru/sale/commercial/278286069
Москва, улица Мневники, 7К1	1 227,2	120 000 000	97 784	https://www.cian.ru/sale/commercial/274573863
Москва, улица Мневники, 7к1с4	1 227,2	120 000 000	97 784	https://www.cian.ru/sale/commercial/278258338
Москва, Минская улица, 11С1а	1 400,0	230 000 000	164 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/278473020
Москва, 4-я Магистральная улица, 11С2	1 650,0	255 750 000	155 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/276924434
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	1 685,8	269 000 000	159 568	https://www.cian.ru/sale/commercial/278190759
Москва, Веерная улица, 24Г	1 868,0	270 000 000	144 540	https://www.cian.ru/sale/commercial/271622030
Москва, Мичуринский проспект, 9к5	1 414,6	310 000 000	219 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273699
Москва, Инициативная улица, 9	3 618,0	350 000 000	96 739	https://www.cian.ru/sale/commercial/278498987
Москва, Инициативная улица, 11	1 650,0	360 000 000	218 182	https://www.cian.ru/sale/commercial/277816043
Москва, Кутузовский проспект, 1Б	1 520,0	440 000 000	289 474	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273608
Москва, улица Василисы Кожиной, 1	2 905,0	506 270 000	174 275	https://www.cian.ru/sale/commercial/238423490
Москва, Карамышевская набережная, 37	4 557,7	667 000 000	146 346	https://www.cian.ru/sale/commercial/278316133
Москва, Мосфильмовская улица, 35	8 607,0	1 150 000 033	133 612	https://www.cian.ru/sale/commercial/274247175
Москва, Минская улица, 2Ж	4 338,6	1 171 422 000	270 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/271600691
Москва, улица Мневники, 7К6	1 227,0	120 000 000	97 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/253103546
Москва, улица Максимова, 5	2 200,0	320 000 000	145 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/278378424
Минимальное значение			96 739	
Максимальное значение			289 474	
Среднее значение			165 782	

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Москве					
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	
Москва, Карамышевская набережная, 37	4 557	7 025 375	18 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/278221319	
Москва, Нежинская улица, 13А	2 456	7 163 333	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273605316	
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	2 171	2 713 625	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276743462	
Москва, Причальный проезд, 2	600	1 500 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/265519391	
Москва, Шелепихинская набережная, 34	545	1 525 977	33 581	https://www.cian.ru/rent/commercial/255998277	
Москва, 1-я Магистральная улица, 18	522	1 566 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270811023	
Москва, р-н Донской, Ленинский просп., 37А	311	2 880 000	111 197	https://www.cian.ru/rent/commercial/276873034/	
Москва, улица Авиаконструктора Микояна, 12	617	1 851 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/278162260	
Москва, улица Народного Ополчения, 13	531	2 079 750	47 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/263211192	
Москва, Ленинский проспект, 83	800	2 200 000	33 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276491579	
Москва, Ленинский проспект, 70/11	605	1 040 000	20 628	https://www.cian.ru/rent/commercial/234694663	
Москва, Новохорошевский проезд, 16	520	899 990	20 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/277490461	
Москва, улица Пырьева, 2к1	3 530	7 354 167	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267357633	
Москва, улица Генерала Глаголева, 19	500	500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/265565315	
Москва, Рублевское шоссе, 26К4	612	612 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277617003	
Москва, улица Народного Ополчения, 22К2	846	846 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/261226528	
Москва, Кутузовский проспект, 88	705	979 400	16 671	https://www.cian.ru/rent/commercial/278426361	
Москва, Мичуринский проспект, 31к7	537	1 118 750	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270692772	
Москва, Староволынская улица, 12к4	526	1 200 000	27 376	https://www.cian.ru/rent/commercial/269165407	
Москва, Минская улица, 11С1а	1 400	1 820 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/275912167	
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	1 686	2 500 042	17 796	https://www.cian.ru/rent/commercial/278190742	
Москва, Береговой проезд, 4/6С3	3 617	4 829 095	16 021	https://www.cian.ru/rent/commercial/278467677	
Москва, улица Заречная, 9	4 877	6 096 250	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276926253	
Москва, улица Довженко, 5	4 124	14 434 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250924942	
Москва, Аминьевское шоссе, 6	64 133	117 577 167	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/278251123	
Москва, улица Мневники, 16	600	600 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267846003	
Москва, Мичуринский проспект, 21А	539	1 500 000	33 395	https://www.cian.ru/rent/commercial/277538992	
Минимальное значение			12 000		
Максимальное значение			111 197		
Среднее значение			27 427		

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	34
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	45



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (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 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний



Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - 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

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

▶ 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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

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

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – 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 ($Y_{экон}$) – 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

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00

1128726466446094667307486e98c3

Страница 36 из 117

Financial

Consulting

Group



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 справедливой 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 с 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
- Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых и иных коммерческих точек, размещенных в едином здании, объединенных единой концепцией и находящихся в едином управлении). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Рыночная стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров

▶ Доходный подход

- В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), 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 метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям



Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

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 2 801,6 кв. м. По данным Заказчика, арендопригодная площадь составляет 2 566,1 кв. м, арендуемая – 2 459,1 кв. м

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой 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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м
- Потенциальный валовой доход от сдачи помещений в аренду и доходов от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика по среднему значению арендной ставки за сентябрь 2022 г.-август 2022 г. арендуемых на Дату оценки помещений и составил 71 403 670,65 руб. в год с НДС (5 950 306 руб./мес. * 12 мес.)
- Также в части доходов учитывались 95,25% возмещаемых арендаторами коммунальных платежей, которые составили 7 744 918 руб./год (645 410 руб./мес. * 12 мес.)
- Итоговое значение ПВД составило 79 148 588 руб./год с НДС
- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений между ТТК и МКАД в пешей доступности от метро составляет от 12 000 до 111 197 руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 27 427 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 4,17%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки. По данным обзора рынка недвижимости, уровень вакансии торговых центров составляет диапазон значений от 13,0% до 13,4%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Nikoliers, 1П 2022 г.	13,00%
Knight Frank, 1П 2022 г.	13,40%
Среднее значение рыночной недозагрузки:	13,20%
Недозагрузка по фактическим данным	4,17%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	9,03%

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

Действительный валовой доход составил 72 001 274 руб. в год с НДС 79 148 588* (1-9,03%)

Определение операционных расходов

К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.

Определение величины налога на имущество

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<https://mio.mosreg.ru/deyatelnost/perechen-obektov-nedvizhimo-imushchestva-v>). Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями от 24.11.2021 г. налоговая ставка в 2022 г. составляет 1,9% от кадастровой стоимости

Налог на имущество в 2022 г. составил 6 038 050 руб./год (317 792 127,79 * 1,9%)

Определение величины арендной платы за земельный участок

Согласно Дополнительному соглашению от 29.02.2021 г. к Договору аренды №М-07-034163 от 12.05.2009 г., величина арендной платы за земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Арендная плата за земельный участок с 17.11.2020 г. составляет 803 401 руб./год (53 560 045 * 1,5%)



Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества №422-116677/21) и составили 167 145 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2021», 2021 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД
- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 791 485,88 руб./год (79 148 588 руб. * 1%)

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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 801,6	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер Л. А., 2020 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	15,63%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	647 679	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 647 679 руб./год

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 18 699 091 руб./год (1 298 548*1,2 руб./мес. *12)

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы составили 27 157 800 руб./год или 9 694 руб./кв. м/год с НДС

- По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2021 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 6 105 до 9 790 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи	18 699 091
Налог на имущество (здание)	6 038 050
Арендная плата за земельный участок	803 401
Резерв на замещение	647 679
Страхование	167 145
Вознаграждение управляющей компании	791 486
Итого, руб. округленно с НДС	27 146 900

Источники: Анализ Исполнителя

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 принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 8,37%

- 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:

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

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 40 из 117

Financial
Consulting
Group



где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.), средний срок экспозиции для торговых центров составляет 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,88%

► **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»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► **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 1,38%

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,63%

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,37%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	4,88%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,63%

Источники: Анализ Исполнителя

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				
Несистематический риск						
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		5	3	-	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма		11				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,38				
Итоговая премия за риск		1,38%				

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

► Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{возв} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

- $R_{возв}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statiel.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 16 лет (2022 год – 2006 год). Соответственно, оставшийся срок равен 84 лет (100 лет – 16 лет)



Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2006
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	84
Ставка дисконтирования, %	15,63%
Норма возврата, %	0,000078505%

Источники: Анализ Исполнителя

- Таким образом, норма возврата составила 0,000104614%

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,37%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	4,88%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,63%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000078505%
Ставка капитализации	11,63%

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,98% до 12,78%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,63% соответствует рыночным реалиям

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **321 300 000 руб. 00 копеек без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД	79 148 588
Недозагрузка, %	9,03%
ДВД	72 001 274
Операционные расходы	27 146 900
ЧОД	44 854 374
Ставка капитализации, %	11,63%
Справедливая стоимость, с НДС	385 540 000
Справедливая стоимость, без НДС	321 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	44
Приложения	45



Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	321 300 000,00	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			321 300 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	321 300 000,00
право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	входит в стоимость здания

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 24 марта 2022 г., составила:
321 300 000 (Триста двадцать один миллион триста тысяч) руб. 00 копеек , без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	
1. Декларация качества оценки	46
2. Список используемой литературы	47
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	48
4. Фотографии Объекта оценки	51
5. Документы, предоставленные Заказчиком	62



- ▶ 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 оцениваемом объекте, 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 predeterminedenной 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»
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации «МСО»



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

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
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г. №327 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ 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.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
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 имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, 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, соответствующим 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 (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Внесенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 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, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
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 (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователем, повлекшее причинение вреда, произошло 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 предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, которые заявлены 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 (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 48 из 117

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
Страница 49 из 117





Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
Страница 50 из 117



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационный указатель



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (цокольный этаж)



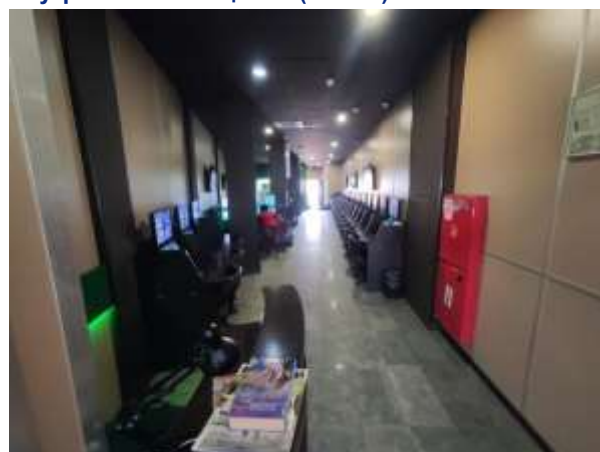
Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



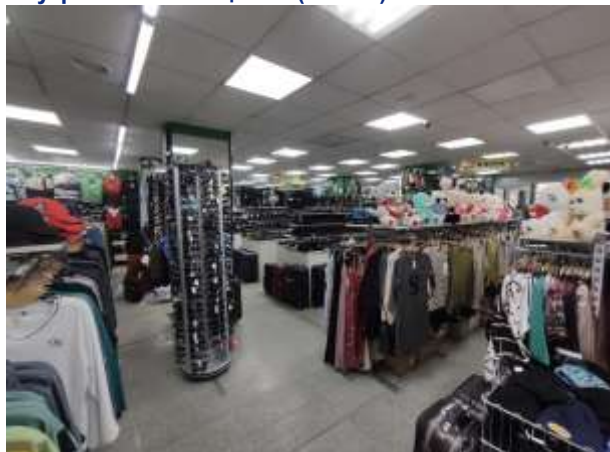
Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



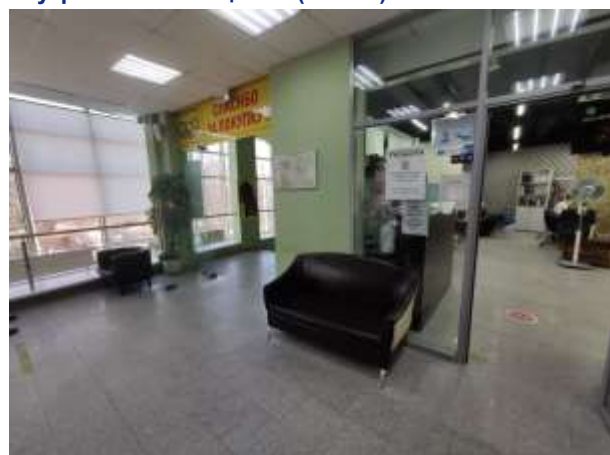
Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



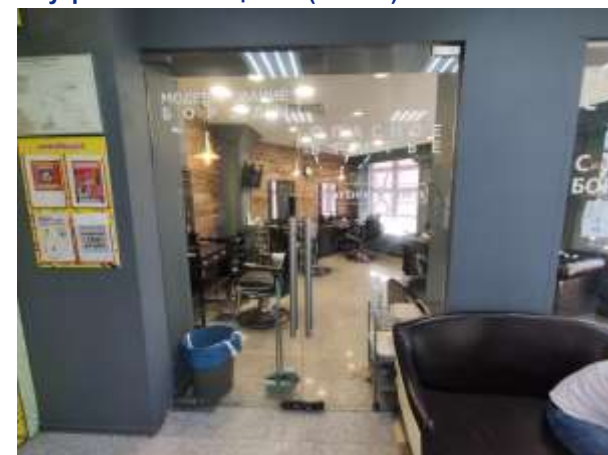
Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
Страница 55 из 117



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



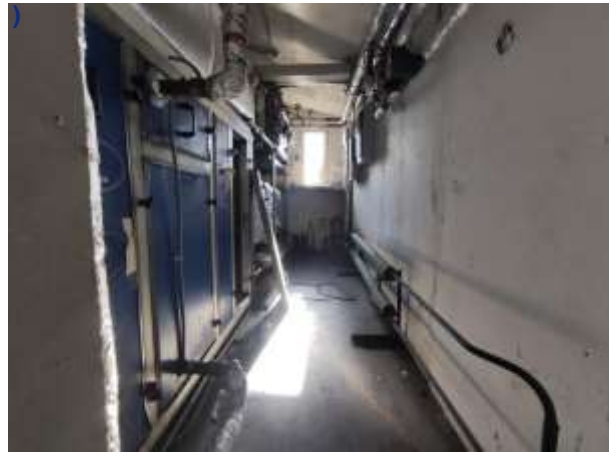
Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Эвакуационная лестница



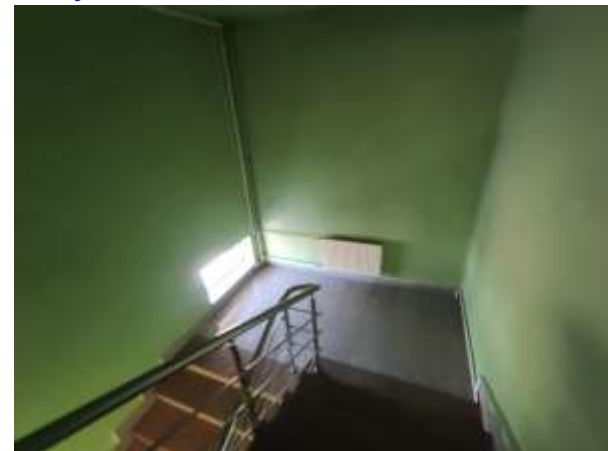
Эвакуационная лестница



Эвакуационная лестница



Эвакуационная лестница



Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Такси и прогностические характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

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)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	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 (работа+ 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.





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
1	Москва*			
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.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт-Петербург			
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.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

* Расценки для класса «B» и «C» 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



statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerche...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

№	Наименование объектов	1	2	3	4	5	6	
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 сельскохозяйственных животных, овец, фруктов 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, отели	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	6	5	4	5	7	
Вспомогательные здания								
...	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные							по срокам зданий



Справки о доходах и расходах на управление объектом



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 14.09.2022 № 6/н

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Барклай, д. 10А, на основании Договора №2411/20 от 24.11.2020 г., заключенным с ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо четырнадцать».

В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 23.09.2022 г.

№	Тип дохода	Арендатор	Тип арендатора	Здание	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв. м	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Автопродолжения	Срок аренды, лет	Значение арендной ставки, руб. с НДС
1	Арендные платежи	ООО "Бургер Рус"	общепит	Burger King	1 этаж	8,9,10,19-28,30,31	270,2	ДДА	15Д	13.07.2012	нет	13 лет	1 284 000,00
2	Арендные платежи	ИП Шустов М.С. (бывш. Бутенко)	одежда	Смешные цены №1 (Одежда и обувь)	2 этаж	1,3,4,14,15,16,17,18,19	384,7	ДСА	АИ-177/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	823 773,42

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 62 из 117

Financial

Consulting

Group



		В.Н.)											
3	Арендные платежи	ООО "ПМБК"	букмекерская компания	Букмекерская компания "Лига Ставок"	1 этаж	1,2,3,4,6,7	109,5	КДА	11/20-А	23.05.2020	нет	11 мес.	865 275,60
4	Арендные платежи	ООО "ЭксплС"	букмекерская компания	Букмекерская компания "Bingo Boom"	цоколь	2,3,4,5	75,5	КДА	42/20-А	22.08.2020	нет	11 мес.	453 000,00
5	Арендные платежи	ИП Ушаков В.П.	Компьютерный клуб	Компьютерный клуб	Цоколь	9-12, 18-26, 31-33, 35	220,0	КДА	29/19-А	19.12.2019	да	11 мес.	352 672,00
6	Арендные платежи	ИП Аюлюян М.С.	парикмахерская	Салон красоты "Риджолли"	2 этаж	10,11,12,13	98,0	ДСА	АИ-171/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	301 155,78
7	Арендные платежи	ИП Аюлюян М.С.	барбер шоп	Салон красоты "Риджолли"	2 этаж	5,6	24,8	ДСА	АИ-170/ДСА/А14	01.05.2022	нет	11 мес.	117 967,50
8	Арендные платежи	Вахансия		Букмекерская компания "Фонбет"	1 этаж	б/н	96,8						
9	Арендные платежи	ИП Харламов Р.А.	одежда+реклама	Розничная торговля одеждой	3 этаж	(часть 1,5,6), 8,9,10,12-17	393,6	ДСА	АИ-167/ДСА-А14	01.05.2022	да	11 мес.	519 429,00
10	Арендные платежи	ИП Рычков В.Е.	одежда	Продажа шуб и меховых изделий	3 этаж	часть комнат 1,5,6	90,0	ДСА	АИ-173/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	126 787,50
11	Арендные платежи	ООО "Гамма Инвест"	общепит	Чайхона	4 этаж	1,3,4,5,6,7, 8,9,10	473,8	КДА	29/18-А	08.02.2019	нет	11 мес.	441 000,00
12	Арендные платежи	ИП Аюлюян М.С.	табак		1 этаж	18	16,9	ДСА	АИ-172/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	129 150,00
13	Арендные платежи	ИП Жабуева Ч.А.	цветы		1 этаж	15	10,2	КДА	А14/21-06	03.06.2021	да	11 мес.	
14	Арендные платежи	ИП Имамов Б.А.	авиабилеты		2 этаж	9	10,5	ДСА	АИ-168/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	41 195,00
15	Реклама	ООО "ЭксплС"	букмекерская компания				-	КДА	42/20-А	22.08.2020	нет		
16	Реклама	ООО "Бургер Рус"	общепит				-	КДА	21/19-Р	01.08.2019	да		22 500,00
17	Реклама	ООО "ПМБК"	букмекерская компания				-	КДА	11/20-А	23.05.2020	нет		40 577,97
18	Реклама	ИП Аюлюян М.С.	парикмахерская				-	КДА	14/16-А	01.10.2016	нет		
19	Реклама	ИП Аюлюян М.С.	парикмахерская				-	ДСА	АИ-169/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	20 000,00
20	Реклама	ИП Шустов М.С. (б/в.ш. Бутеню В.Н)	одежда	3750x750x50			-	ДСА	АИ-178/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	10 170,00
21	Реклама	ИП Шустов М.С. (б/в.ш. Бутеню В.Н)	одежда	4000x1400x200			-	ДСА	АИ-175/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	15 000,00

22	Реклама	ООО "Гамма Инвест"	общепит				-	КДА	29/18-А	08.02.2019	нет		15 000,00
13	Арендные платежи	ООО "Инфотрейд" (бывший ООО Протос)	Салон красоты	Салон красоты	Цоколь	13,14,15,16, 17,21,28, 29,30,34,36, 37,38,39	215,0	ДС А	АИ-174/ДСА	01.05.2022	да	11 мес	321 000,00
14	Арендные платежи	ООО "ЗООПТ"	зоотовары	«ЗООПТТОРГ»	1 этаж	11,12,13,14	96,6	ДА	б/н	17.02.2022	нет	60 мес	380 000,00

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 23.09.2022 г.:

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб. в мес., без НДС
1	Охрана	170 000,00
2	Электроэнергия	386 242,00
3	ХВС и водоотведение	42 323,00
4	Теплоснабжение	119 026,00
5	Газоснабжение	17 072,00
6	ТБО	20 795,00
7	Эксплуатация	500 000,00
8	ТО АПС	32 000,00
9	Интернет	1 090,00
10	Прочие	10 000,00
	Итого	1 298 548,00

Генеральный директор



Белова Ю.В.



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 14.09.2022 № 5/н

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А, на основании Договора №2411/20 от 24.11.2020 г., заключенным с ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо четырнадцать».

В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 23.09.2022 г.

№	Арендатор	Дата начала аренды	Дата окончания аренды	Аванс пролог т/д/а	Площадь, кв. м	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Ноябрь 2021	Декабрь 2021	Январь 2022	Февраль 2022	Март 2022	Апрель 2022	Май 2022	Июнь 2022	Июль 2022	Август 2022	Сумма платежей арендаторов за период	Налог НДС	Коммунальные расходы (включая НДС) в арендную плату	Есть ли договоры с арендатором на аренду и пролог т/д/а	
1	ООО "Бульвар Рус"	13.07.2021	31.12.2023	нет	270,3	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	1 284 000,00	НДС	Нет	Да
2	ЗАО Шувалов М.С. (бывш. Шувалов В.Н.)	01.05.2022	31.03.2023	да	366,7	143 467,91	399 379,94	660 254,68	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	399 379,94	НДС	Нет	Да
3	ООО "ПРИМ" (бывш. ООО "ПРИМ")	23.05.2020	22.04.2023	нет	109,5	824 072,00	824 072,00	824 072,00	727 938,20	824 072,00	824 072,00	824 072,00	865 275,60	865 275,60	865 275,60	865 275,60	865 275,60	865 275,60	865 275,60	НДС	Нет	Да
4	ООО "ЭкселС"	22.08.2020	30.06.2022	нет	75,5	514 146,00	437 000,00	384 916,67	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	437 000,00	НДС	Нет	Да



Выписка из ЕГРН на здание от 17.11.2020 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
17 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:268:004:000007240 08.09.2010 Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Условный номер 268226		
Адрес (местоположение):	Москва, ул. Барклай, д. 10А		
Площадь, м2:	2801,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб:	335567467,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005008:103		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5399, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5402		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Чайкина Вера Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 67 из 117

Financial

Consulting

Group



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Активо Четырнадцать" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" 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	Общая долевая собственность 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3 17.11.2020 16:38:16
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи здания, Выдан 09.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.11.2020 16:38:16
	номер государственной регистрации:		77:07:0005008:1108-77/051/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 30.08.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", Выдан 26.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", № 1, Выдан 01.10.2020

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ГЕРАСИМОВ ИВ


М.П.

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 68 из 117

Financial
Consulting
Group

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
17 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0005008;1108	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.07.2017 14:03:22	
	номер государственной регистрации:	77:07:0005008:1108-77/005/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.07.2017 по 30.08.2021 с 22.08.2016 по 30.08.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/082/2012-794	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2012 по 31.12.2022 с даты начала аренды до 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д), Выдан 22.12.2016 Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Дополнительное соглашение, Выдан 20.11.2017 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д, № 15Д, Выдан 01.01.2019 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012, Выдан 29.06.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Г.ВРАСНЖОВ В.В.

М.П.



Здание				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
17 ноября 2020г.				
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



ГБРАСЕКОН ИВ

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
 Страница 70 из 117



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
17 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 71 из 117

Financial Consulting Group

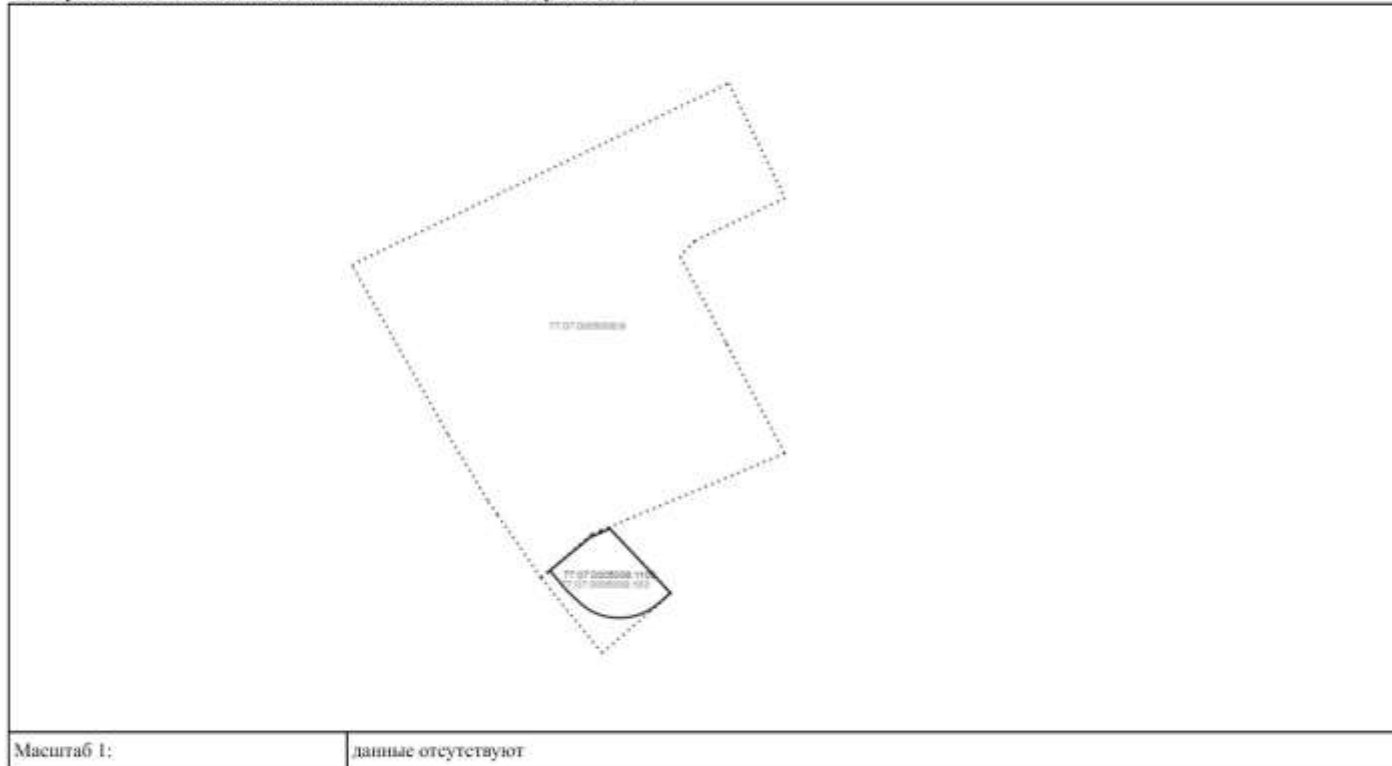


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Лист			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 4 </u>	Всего листов раздела <u> 4 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
28.05.2020 № 77/100/034/2020-13475			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Васил В. В. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	------	--



Кадастровый паспорт на здание от 21.12.2016 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(далее именованное: орган кадастрового учета) КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

21 декабря 2016 г. № 77/01/16-1490220

Кадастровый номер	77-07-0005008-1108
Номер кадастрового квартала	77-07-0005008
Прежние номера	45-268/04-000907240
Дата введения номера в государственный кадастр недвижимости	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1 Адрес (полное местоположение)	Москва, ул. Барклая, д.10А		
2 Основные характеристики	площадь (кв.м)	2801,6	кв.м
	(энергетик)		(единица измерения)
3 Назначение	Нежилое здание		
4 Назначение:	Жилое		
5 Количество этажей, в том числе подземных этажей	4, а также подземный 1		
6 Материал наружных стен	Железобетонные		
7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2006		
8 Кадастровая стоимость (руб.)	47124873,12		
9 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	77-07-0005008-103		
10 Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11 Кадастровые номера смежных, расположенных в здании или сооружении	77-07-0005008-4315, 77-07-0005008-4316, 77-07-0005008-4317, 77-07-0005008-4318, 77-07-0005008-4319, 77-07-0005008-4320, 77-07-0005008-4321, 77-07-0005008-4322, 77-07-0005008-4323, 77-07-0005008-4324, 77-07-0005008-4325, 77-07-0005008-5397, 77-07-0005008-5398, 77-07-0005008-5480, 77-07-0005008-5482, 77-07-0005008-5481, 77-07-0005008-5399		
12 Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2 от 20.04.2016, Общество с ограниченной ответственностью "Минерия"			
13 Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14 Особые отметки: Московская			
15 Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16 Дополнительные сведения:			
16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных с объектом недвижимости	—		
16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных из объекта недвижимости	—		
16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (отсутствует ли об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее уточненные			

Подпись государственного кадастрового инженера	Подпись	Подпись, фамилия
	М.П.	Иванов И. С.



Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 7 - 034163
(Номер договора)
12 05 2009
(Число) (Месяц) (Год)
77:07:0005008:103
(Кадастровый №)
71302580
(Условный №)
77:07:05008:103
(предыдущий кадастровый №)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующего на основании Положения от имени Правительства Москвы и доверенности от 11.01.2009 № 33-И-6/9, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Акварель", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Василия Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Западного административного округа г.Москвы от 06 июля 2007 г. № 822-РП (ДЗР от 20.07.2007г. Рег. № РД4-5209/7) "Об установлении обществу с ограниченной ответственностью "Акварель" права пользования земельным участком площадью 0,0875 га по адресу: ул. Баркляя, вл. 10А" и от 22 сентября 2008 г. № 1317.1-РП (ДЗР от 22.10.2008г. Рег.№ РД4-3816/8), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 878.5 (восемьсот семьдесят восемь целых и пять десятых) кв.м., кадастровый номер 77:07:0005008:103, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Баркляя, вл. 10А, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр.

2

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2.Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3.Границы Участка установлены в натуре (на местности) и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане грани земельного участка (Приложение №2) с поворотными точками.

План границ земельного Участка (Приложение №2) и План земельного Участка (Приложение №3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке расположено трехэтажное здание. Зеленые насаждения отсутствуют.

Категория земель: земля населенных пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 06.07.2032 года.

2.2.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3.Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательства по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4.Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего годв 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 со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он



принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный 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 Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исключение и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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 либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Земельный Участок площадью 878,5 (восемьсот семьдесят восемь целых и пять десятых) кв.м. предоставляется с оплатой за право на заключение договора аренды.

4.1.1. Арендатор приобретает право на совершение сделок с правами аренды земельного участка, при условии внесения платы за право на заключение договора аренды в полном объеме.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Не проводить работы по реконструкции помещений здания без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.

4.2.2. Содержать в надлежащем порядке Участок и прилегающую территорию.

4.2.3. По окончании срока аренды реформировать земельно-правовые отношения в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды и порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемой по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.



5

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Исполнять Обязанности Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключить в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Москве в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

6

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

• 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,

- в случае самовольного строительства.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.



6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню). Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действиях обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"
Юридический адрес: 1153054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121309, г. Москва, улица Баркляя, дом 10, стр.1
Почтовый адрес: 115054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121309, г. Москва, улица Баркляя, дом 10А
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7730062108, КПП 773001001 ОКПО 35267231 ОКВЭД 70.20.2
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	Расчетный счет № 40702810180020000190 в ОАО «АК БАРС БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284 БИК 044583001	корреспондентский счет № 30101810600000000508 БИК 044585508
Телефон 440-76-10	Телефон 449-68-50

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы


Т. Б. Озерова
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"


А. О. Василева
М.П.


10

Приложение №1 к Договору аренды № М-07- 044663 от "11" мая 2009 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07- _____

Наименование арендатора:

Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"

Адрес участка: г. Москва, улица Баркляя, вл. 10А

Землеустроительное дело: 07002580

Кадастровый номер: 77:07:0005008:103

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь Участка	всего	кв.м.	878,5
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель		руб./кв.м.	33 229,93
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка		руб.	46 762 493,5
1.4. Ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка		%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СОСТАВЛЯЕТ:	руб./год.	701 437,40
--	-----------	------------

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП, прил.1, п.5, гр.3, кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.04.2009г. №77:501/09-2100, выданного Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве и Постановлении Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1155-ПП.

3. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
3.2. Пена начисляется на сумму недоплат за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 78 из 117

Financial
Consulting
Group



11

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 795 БИК 044583001	
Поле 101 платежного поручения 08 Поля 104-110 и 24 платежного поручения:	
071 111 05010 02 0001 120	<45 268 595 000> 0 0 0 0 0 0
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года. ФЛС <М-ХХ-ХХХХХХ-ХХХ> НДС не облагается.	
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и ФЛС является строго обязательным!	

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
 Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы.


 м.п.  Т. Б. Озерова

От Арендатора:
 Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

 м.п.  А. О. Василега

Приложение № 2
 № М-09 - 038/03
 Регистрационный № 44-07-0001008/103


БЛАН
 БЛАНК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "АКВАРЕЛЬ"
 По адресу: г. Москва, ул. Барский вл. 10А
 Москва-12500



МЕТРЫ ДЛИН АРКИВ В РУБЛЯХ Р

№ ТОЧЕК	РИМЫ ГРУБА МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРЮМОГ (М)
1-2	00 41 21,7	29,307	
2-3	03 47 10,4	29,431	
3-4	03 57 0 0	31,334	772,908
4-5	08 51 20,4	2,881	
5-6	08 47 1,7	18,382	
6-7	08 08 3,3	2,183	
7-1	08 05 34,8	2,792	

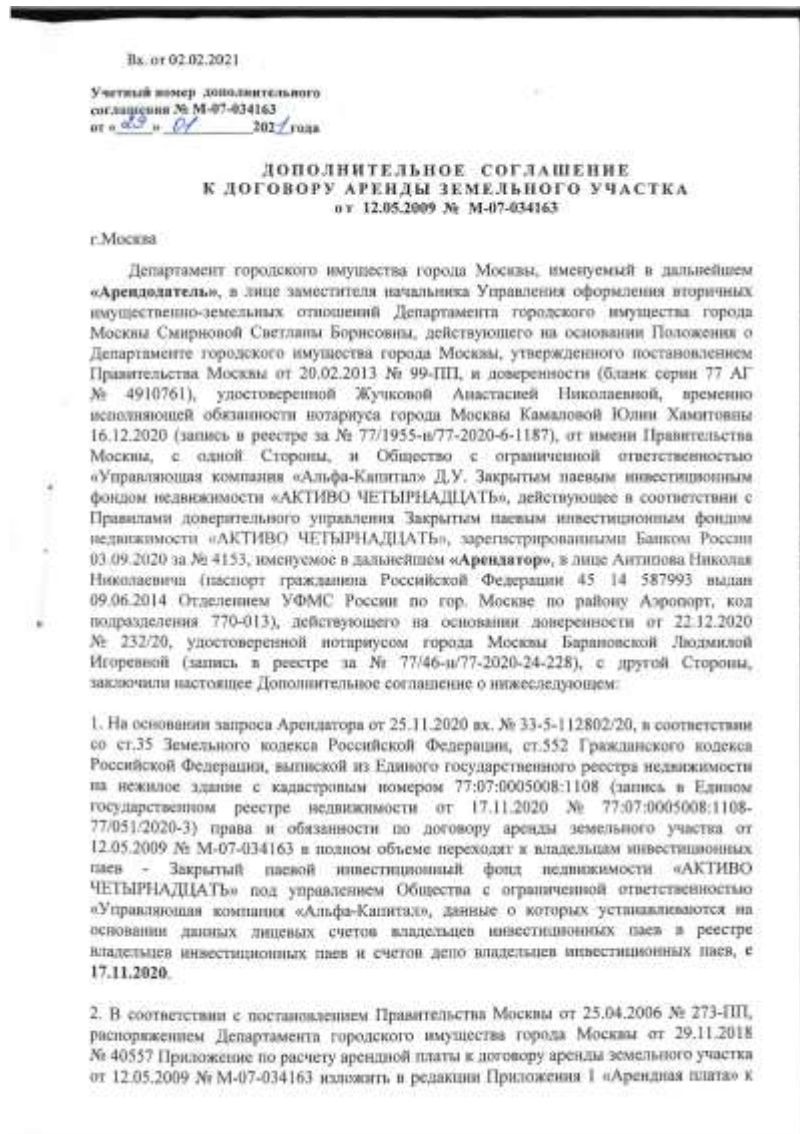
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3783 КВ.М.


 Руководитель ТУ ЗАО _____ /Озерова Т.Б./





Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к договору аренды земельного участка

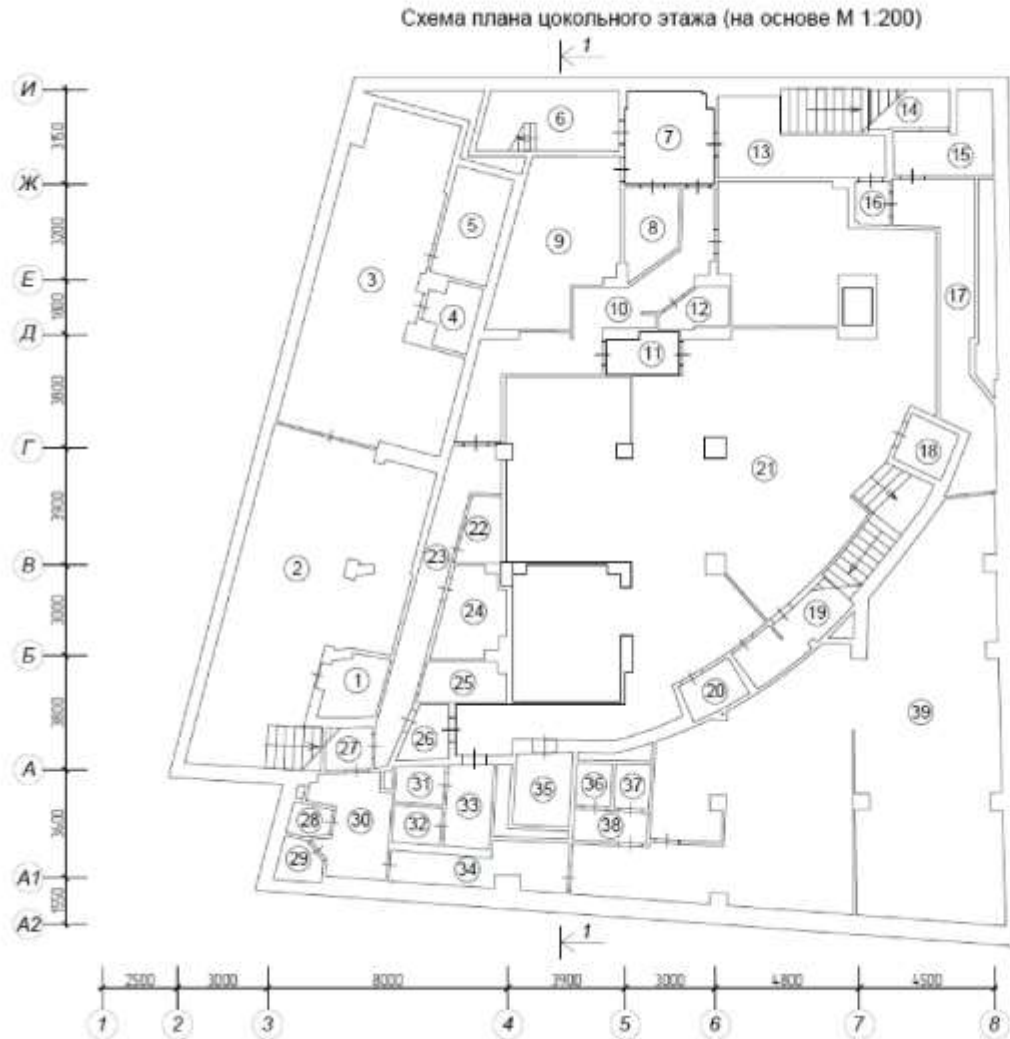


Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3

Страница 81 из 117



Поэтажный план и экспликация

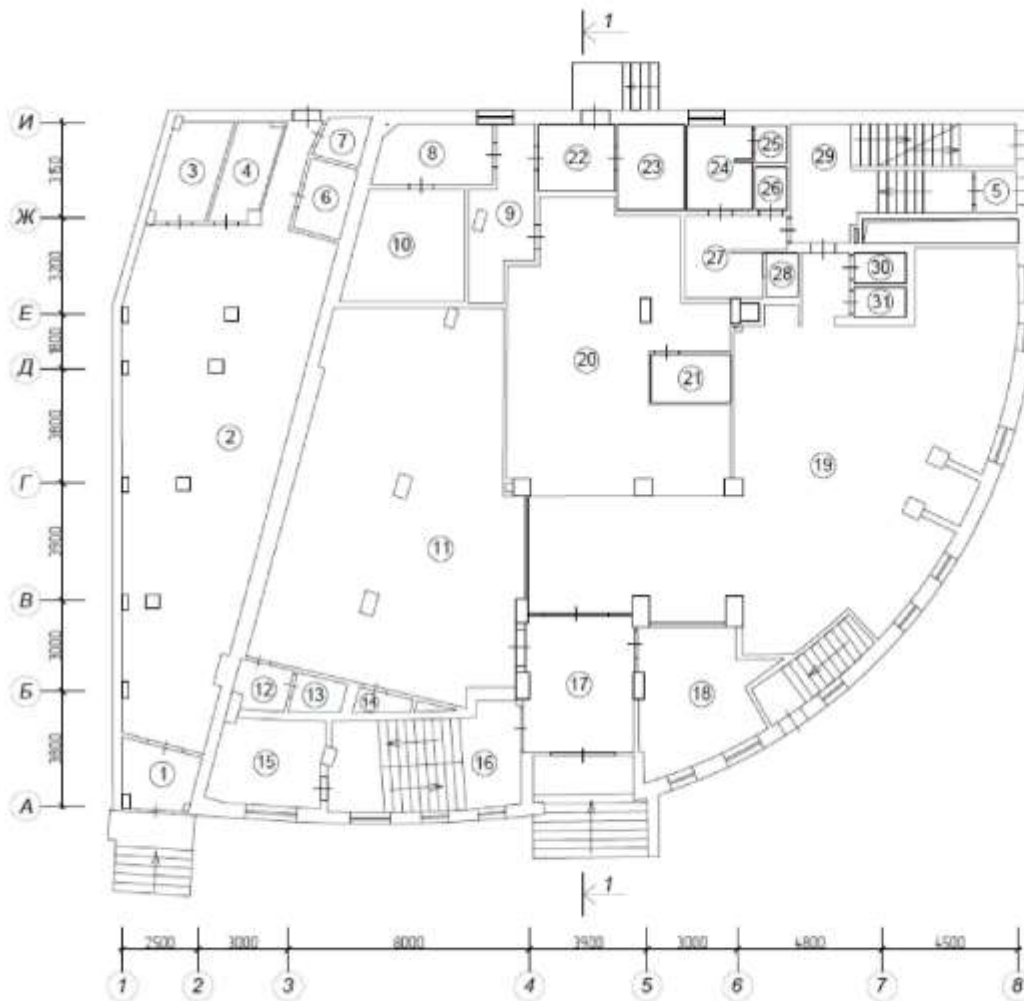


Экспликация помещений цокольного этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
Ц	1	Электрощитовая	4,2	
	2	Торговая	54,5	
	3	Торговая	44,9	
	4	Санузел	3,2	
	5	Подсобная	7,1	
	6	Тепловой узел	9,0	
	7	Коридор	9,1	
	8	Склад	4,7	
	9	Кухня	18,8	
	10	Коридор	17,1	
	11	Коридор	3,2	
	12	Подсобная	2,6	
	13	Коридор	10,7	
	14	Подсобная	3,4	
	15	Подсобная	6,6	
	16	Коридор	1,7	
	17	Коридор	15,4	
	18	Подсобная	2,8	
	19	Подсобная	5,9	
	20	Подсобная	2,7	
	21	Зап	181,7	
	22	Подсобная	2,8	
	23	Коридор	11,7	
	24	Подсобная	6,0	
	25	Подсобная	3,7	
	26	Подсобная	2,5	
	27	Коридор	2,2	
	28	Душевая	1,4	
	29	Санузел	1,9	
	30	Коридор	7,5	
	31	Санузел	2,0	
	32	Санузел	2,0	
	33	Санузел	4,2	
	34	Коридор	7,2	
	35	Подсобная	4,6	
	36	Санузел	1,7	
	37	Санузел	1,7	
	38	Санузел	2,5	
	39	Зап	111,6	
	40	Тепловой узел	7,0	
		Итого по цокольному этажу:	593,5	



Схема плана первого этажа (на основе М 1:200)

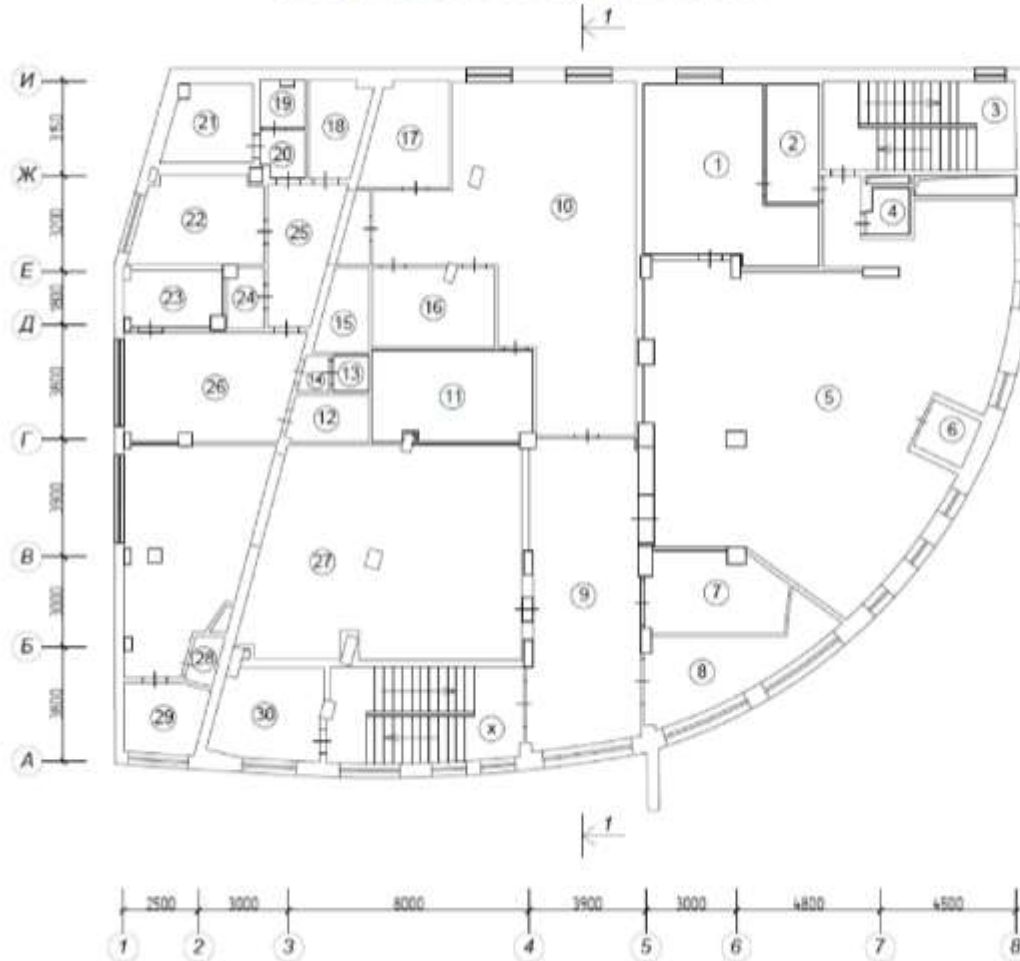


Экспликация помещений первого этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
1	1	Тамбур	4,9	
	2	Торговая	87,2	
	3	Склад	6,4	
	4	Склад	5,0	
	5	Тамбур	1,9	
	6	Подсобная	3,8	
	7	Санузел	2,2	
	8	Склад	7,5	
	9	Коридор	9,3	
	10	Склад	13,5	
	11	Зал	90,8	
	12	Подсобная	2,6	
	13	Санузел	2,0	
	14	Подсобная	1,2	
	15	Подсобная	10,2	
	16	Лестничная клетка	19,9	
	17	Коридор	16,3	
	18	Торговая	16,9	
	19	Торговая	132,7	
	20	Кухня	58,0	
	21	Кабинет	4,1	
	22	Коридор	5,6	
	23	Склад	6,3	
	24	Подсобная	5,9	
	25	Дешевая	1,3	
	26	Санузел	1,5	
	27	Коридор	7,8	
	28	Подсобная	1,5	
	29	Лестничная клетка	21,1	
	30	Санузел	1,8	
	31	Санузел	1,7	
		Итого по первому этажу:	550,9	



Схема плана второго этажа (на основе М 1:200)

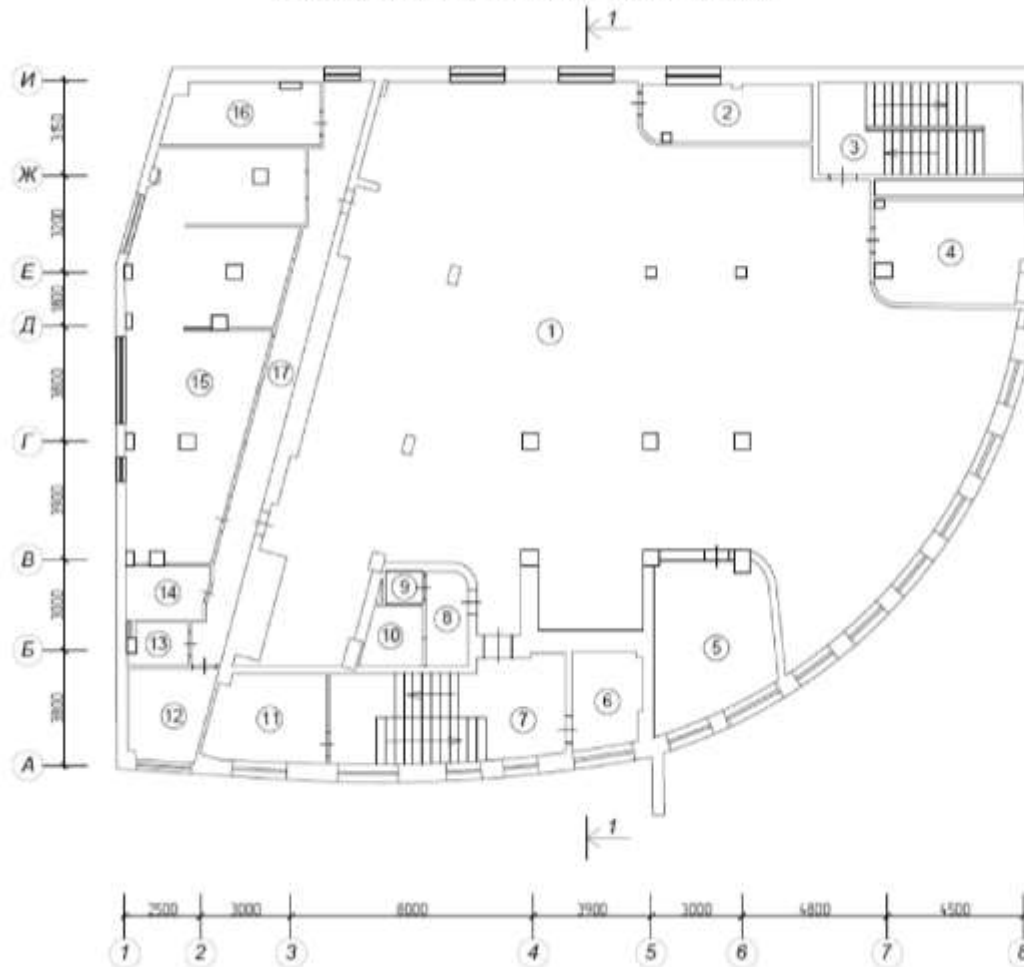


Экспликация помещений второго этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв. м	Примечание
2	1	Кухня	26,7	
	2	Подсобная	6,9	
	3	Лестничная клетка	18,9	
	4	Санузел	2,1	
	5	Зал	131,2	
	6	Кабинет	2,9	
	7	Торговая	11,7	
	8	Торговая	13,1	
	9	Коридор	37,2	
	10	Кабинет	66,7	
	11	Кабинет	16,0	
	12	Подсобная	4,1	
	13	Санузел	1,5	
	14	Санузел	1,1	
	15	Подсобная	4,1	
	16	Кабинет	10,5	
	17	Кабинет	9,4	
	18	Подсобная	5,7	
	19	Подсобная	2,3	
	20	Коридор	2,3	
	21	Подсобная	7,0	
	22	Кабинет	12,1	
	23	Кабинет	6,0	
	24	Коридор	2,1	
	25	Коридор	12,7	
	26	Коридор	20,3	
	27	Зал	90,8	
	28	Подсобная	1,5	
	29	Подсобная	6,1	
	30	Подсобная	10,5	
	31	Лестничная клетка	20,4	
	Итого по второму этажу:		563,9	



Схема плана третьего этажа (на основе М 1:200)

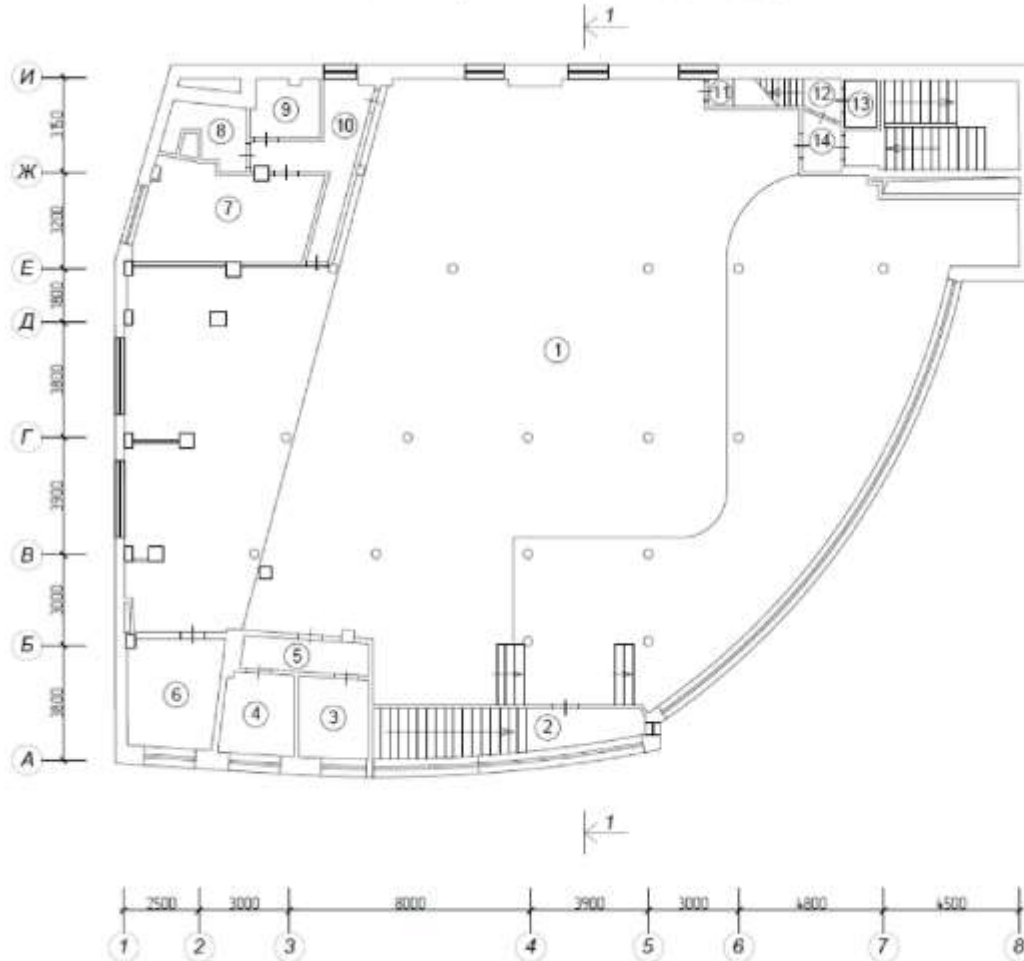


Экспликация помещений третьего этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
3	1	Зал	338,5	
	2	Кабинет	10,5	
	3	Лестничная клетка	20,5	
	4	Зал	16,3	
	5	Зал	19,4	
	6	Подсобная	7,1	
	7	Лестничная клетка	24,3	
	8	Санузел	4,3	
	9	Санузел	1,3	
	10	Санузел	3,7	
	11	Санузел	11,0	
	12	Подсобная	7,9	
	13	Санузел	2,8	
	14	Подсобная	4,8	
	15	Кухня	59,4	
	16	Склад	10,1	
	17	Коридор	22,2	
	Итого по третьему этажу:		563,9	

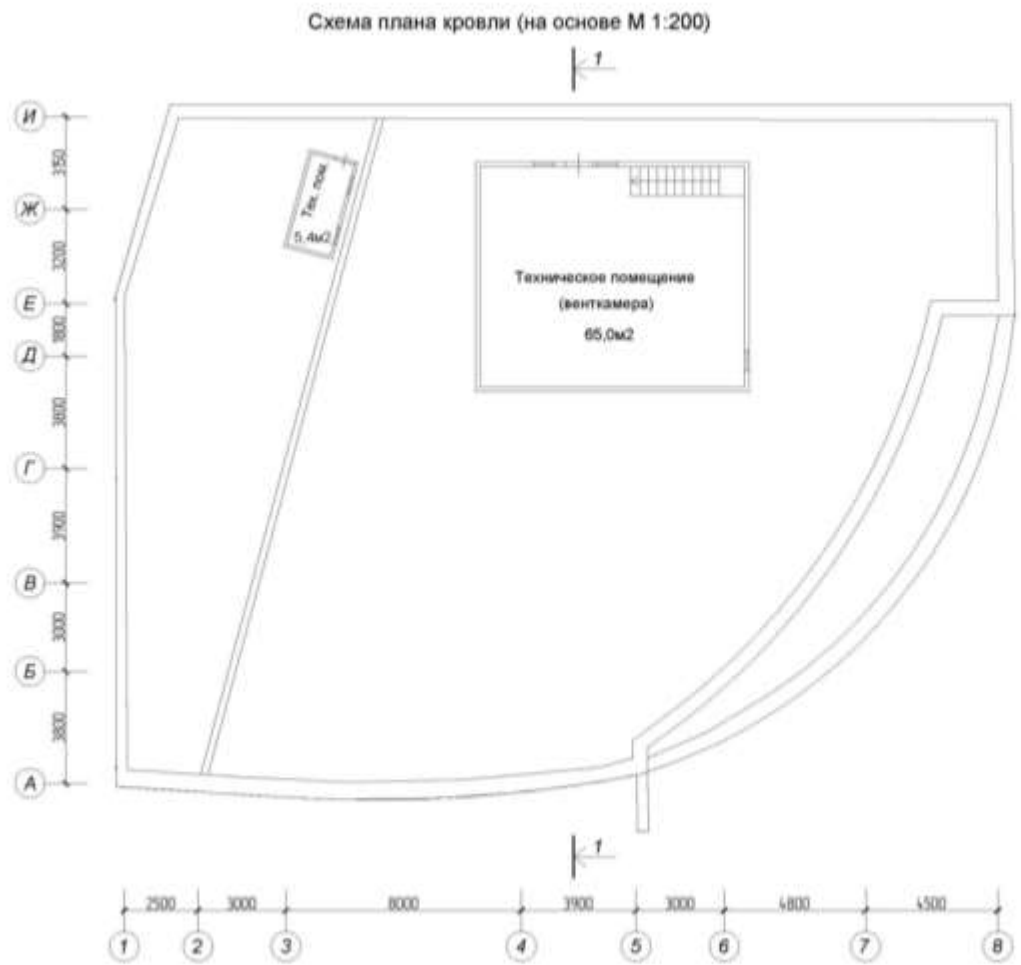


Схема плана четвертого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений четвертого этажа

Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
4	1	Зал	444,4	
	2	Лестничная клетка	12,8	
	3	Санузел	6,2	
	4	Санузел	6,3	
	5	Коридор	4,5	
	6	Кабинет	10,9	
	7	Кухня	17,4	
	8	Подсобная	4,6	
	9	Подсобная	4,4	
	10	Коридор	8,6	
	11	Подсобная	0,8	
	12	Лестничная клетка	4,4	
	13	Подсобная	1,9	
	14	Коридор	2,2	
		Итого по четвертому этажу:	529,4	



Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №15Д от 13.07.2012 г.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № 15Д

город Москва

13 июля 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Акапель», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» (ОГРН 1027739198508), в лице Генерального директора Оганова Артура Робертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР» (ОГРН 1082468043756) именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мезового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Помещение.

1.1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору нежилое Помещение (далее по тексту «Помещение»), находящееся в Здании («Торговый Центр»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Барклая, д. 10А (далее по тексту «Здание»), а Арендатор обязуется принять Помещение. Помещение предоставляется Арендатору за плату во временное пользование. Арендатор обязуется выплачивать за Помещение арендную плату, предусмотренную в настоящем Договоре (далее по тексту «Арендная Плата»).

Предоставление Помещения в аренду по настоящему Договору не предполагает и не влечет передачу прав собственности на него.

1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77 АН №192584 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве «31» марта 2011 года, (собственник – ООО «Акапель», объект права – нежилое здание площадью 2831,6 кв.м. по адресу: Россия, г. Москва, ул. Барклая, 10 «А»).

1.1.3. Помещение находится на 1 (первом) этаже Здания. Общая площадь Помещения составляет 270,2 (двести семьдесят целых две десятых) квадратных метров. Расположение Помещения указано в плане (Помещение 8), являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае, если после производства отделочных работ Арендатором площадь помещения сократилась, для расчета всех арендных платежей применяется площадь, зафиксированная Сторонами в Акте приема-передачи.

1.1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение свободно от любых прав третьих лиц: не продано, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Здание является предметом залога по договору ипотеки (залог недвижимости) № 2011-69/з-2 от 14 ноября 2011г., заключенному между АКБ «АК БАРС БАНК» (ОАО) и ООО «Акапель». Арендодатель обязуется предоставить Арендатору лицензию-согласие банка – залогодержателя на заключение настоящего договора на согласованных сторонами условиях.

1.1.5. Помещение сдается для использования в розничной торговой деятельности Арендатора в сфере организации предприятия быстрого питания «Burger King» (далее по тексту «Торговый Профиль»), а также в складских и административных целях, связанных с такой розничной торговой деятельностью (далее по тексту «Разрешенное Использование»).

1.1.6. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей Разрешенного Использования в соответствии с Торговым Профилем, предусмотренным настоящим Договором и не изменять Торговый Профиль без предварительного письменного согласия Арендодателя. Помещение не может использоваться ни для каких незаконных целей или в нарушение законодательства Российской Федерации или постановлений каких-либо государственных и муниципальных органов. Арендатор строго соблюдает и обеспечивает строгое соблюдение всеми пользователями Арендатора (как они определены ниже) всего законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности Арендатора, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм,

техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, установленных правил Миграционной службы о привлечении ИРС, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которое в любое время применительно к Торговому Центру, Зданию, Общим Площадям, прилегающей к Зданию территории, Помещению и к коммерческой деятельности Арендатора. Арендатор несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора. В контексте настоящего Договора термин «Пользователи Арендатора» означает, в совокупности, Арендатора, его собственников, участников или акционеров, его директоров, должностных лиц и работников, его представителей и агентов и его поставщиков.

- 1.2. Передача Помещения. На момент подписания договора помещение передано Арендатору по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.
- 1.3. Телекоммуникационные услуги. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендатор самостоятельно заключает договор с согласованной с Арендодателем компанией-поставщиком телекоммуникационных услуг в Здании, в отношении установки и использования телефонных линий в Помещении. Арендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией таких телефонных линий в течение срока аренды по настоящему Договору (далее по тексту «Срок Аренды»).

2. Срок Аренды

- 2.1. Срок Аренды. Настоящий договор действует с Даты Начала Аренды согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания Акта приема-передачи (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует в течение 5 (пяти) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.
- 2.2. Процедура государственной регистрации Долгосрочного Договора аренды осуществляется силами Арендатора. Арендодатель и Арендатор обязуются не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Долгосрочного Договора аренды подготовить комплект документов, необходимых для государственной регистрации права аренды, и подать данные документы для регистрации Долгосрочного договора аренды. Все расходы по государственной регистрации Долгосрочного договора несет Арендатор.
- 2.3. Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений (изменений) к Долгосрочному договору аренды несет Сторона – инициатор таких изменений. В случае если на заключении дополнительного соглашения настаивают обе Стороны, расходы по государственной регистрации они несут в равном размере.

3. Платежи и расчеты по настоящему Договору

- 3.1. Арендная плата. Арендная плата по настоящему Договору (далее по тексту «Арендная Плата») складывается из Базовой Арендной Платы (п. 3.2. настоящего Договора), операционных (эксплуатационных) расходов и коммунальных (дополнительных) платежей (п. 3.3. настоящего Договора).
- 3.1.2. В случае уменьшения общей площади Помещения, за счет внутренней перепланировки, произведенной Арендатором, размер площади Помещения, установленный настоящим Договором, для расчета величины Арендной Платы, корректировке не подлежит.
- 3.2. Базовая Арендная Плата.
- 3.2.1. Арендная плата за все помещение составляет 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц в месяц, включая НДС по ставке 18% (Восемнадцать) процентов. Стоимость операционных услуг финансовых организаций включена в Базовую Арендную плату.
- 3.2.2. В случае если Арендатор после прекращения или расторжения настоящего Договора будет продолжать занимать Помещение полностью или частично, Арендатор будет обязан платить за этот период Арендодателю Базовую Арендную Плату, в сумме, предусмотренной в п. 3.2.1. настоящего Договора.

1.2.3. Размер Базовой арендной платы может быть изменен Арендодателем в течение срока аренды по настоящему Договору не чаще одного раза в год не более чем на 5% (пять процентов) от действующей на момент изменения арендной платы, о чем Арендодатель должен письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за один месяц.

1.3. Коммунальные (дополнительные) платежи

1.3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю денежные средства за фактически понесенные им коммунальные услуги, основываясь на показаниях счетчиков, водоснабжение и теплоснабжение Помещения пропорционально занимаемой площади к общей площади Комплекса. Оплата производится в течение 5 (Пяти) банковских дней, с даты получения счета от Арендодателя.

1.3.2. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями Арендодатель пропорционально увеличивает размер Коммунальных (дополнительных) платежей, уведомив об этом Арендатора путем предоставления заверенных копий подтверждающих документов об увеличении тарифов от снабжающих организаций.

1.3.3. Неуплата или несвоевременная уплата Арендатором Коммунальных (дополнительных) платежей по настоящему Договору влечет для Арендатора такую же ответственность, как и неуплата или несвоевременная уплата Базовой Арендной Платы.

1.4. Порядок уплаты Базовой Арендной Платы.

1.4.1. В срок, не позднее пяти банковских дней с Даты Начала Аренды, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю Обеспечительный взнос в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц, в том числе НДС 18% (далее по тексту «Обеспечительный взнос») в качестве обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Обеспечительный взнос возвращается Арендодателем Арендатору, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия Договора, но не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта возврата помещения.

1.4.2. Арендная Плата вносится за каждый месяц Срока Аренды ежемесячно, на основании счетов, выставляемых Арендодателем, не позднее 10 календарного числа оплачиваемого месяца.

1.4.3. Арендная Плата, а также все другие суммы, подлежащие выплате Арендодателю по настоящему Договору, перечисляются Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

1.4.4. Обязательство Арендатора по уплате Арендной Платы считается исполненным с даты поступления денежных средств на счет Арендодателя.

1.4.5. В тексте настоящего Договора, если иное не предусмотрено Сторонами, одна условная единица равна рублевому эквиваленту одного доллара США, по курсу ЦБ РФ на дату соответствующего платежа.

1.4.6. В случае приостановления деятельности Арендатора по распоряжению государственного или муниципального компетентных органов, Арендатор не освобождается от осуществления всех платежей, установленных настоящим Договором. При этом Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Арендодателя, со всеми последствиями, предусмотренными п. 8.2.2. настоящего Договора.

Такая приостановка не может длиться более, чем 20 рабочих дней, в течение которых Арендатор обязан возобновить торговую деятельность. В противном случае Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор, о чем уведомит Арендатора через 10 рабочих дней после приостановления его деятельности и за 10 (Десять) дней до даты расторжения.

1.6. Операционные расходы.

1.6.1. Арендодатель предоставляет следующие коммунальные и операционные услуги на Площадках общего пользования и прилегающей территории:

- а. общеобъемную вентиляцию с подогревом воздуха в зимний период 21 °С и охлаждением в 5-7 °С в жаркие время летнего периода, сезонное отопление;
- б. канализацию;
- в. горячее и холодное водоснабжение в объемах, достаточных для нормального функционирования технологического оборудования Арендатора, газоснабжение в объемах, достаточных для нормальной эксплуатации 2-х бройлеров и фритюрницы общей мощностью 62,1 кВт (10 куб. м./час), электрическую мощность не более 46 кВт;
- г. аварийное освещение, наружное освещение;
- д. пожароохранительный водопровод, систему громкоговорящей связи;

- е. организацию мероприятий по обеспечению режима безопасности в Комплексе, в том числе: видеонаблюдения, обеспечение безопасности на Площадках общего пользования; техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление эксплуатационных услуг в Зависимом Комплексе согласно Актам разграничения ответственности;
- з. комплексную уборку Площадки общего пользования и прилегающей территории, вывоз мусора, обработку территории реантентами в зимний период, покоску стоков, тротуаров и газонов в летний период;
- и. общее администрирование;
- к. оплату всех необходимых платежей (арендную плату за земельный участок, относящийся к Комплексу, экологические платежи и т.д.);
- л. расходы по страхованию офисного здания и гражданской ответственности;
- м. налог на имущество;
- н. дератизацию, дезинфекцию, дезинсекцию.

Технические условия передаваемого Помещения будут определены Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.6.2. В случае изменения операционных затрат, в том числе тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями, Арендодатель вправе в одностороннем порядке, после документального подтверждения, изменить стоимость Операционных услуг пропорционально соответствующим изменениям, предоставив копии подтверждающих изменение тарифов документов от снабжающих организаций.

1.6.3. Неуплата или несвоевременная уплата Арендатором операционных расходов и возмещение или несвоевременное возмещение коммунальных (дополнительных) платежей влечет для Арендатора такую же ответственность, как и неуплата или несвоевременная уплата Базовой Арендной Платы.

1.6. Обеспечительный взнос.

1.6.1. В соответствии с условиями Краткосрочного договора аренды № 15 от 01 мая 2012 г. сумма Обеспечительного взноса в рублях в сумме эквивалентной 60 000 (шестьдесят тысяч) условных единиц, включая НДС, зачитывается Арендодателем в счет уплаты суммы Обеспечительного взноса по настоящему Договору Аренды.

1.6.2. Обеспечительный взнос в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц, в том числе НДС 18% (далее по тексту «Обеспечительный Взнос»), с Даты Начала Аренды несет обеспечивать исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. Обеспечительный взнос обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. По истечении срока действия Договора или досрочного его расторжения по инициативе Арендодателя или отказа уполномоченного органа проведения государственную регистрацию Договора, Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный Взнос. В случае изменения ставки Арендной Платы перерасчет Обеспечительного Взноса производиться не будет. В случае изменения площади помещения, занимаемого Арендатором, после подписания Акта приема-передачи и внесения соответствующего изменения в настоящий Договор - обеспечительный взнос подлежит перерасчету и Стороны обязуются провести расчеты, связанные с подобным изменением, в течение 5 (пяти) банковских дней с даты такого перерасчета, информированного Дополнительным соглашением Сторон.

1.6.3. В случае если Арендатор задерживает выплату Арендной Платы более чем на 10 дней от срока, установленного Договором либо нанесет ущерб Зависимому Помещению, площадкам Зависимого, не предназначенным для сдачи в аренду (далее по тексту «Объекты Площадки»), территории, прилегающей к Зависимому, либо иным образом причинит убытки Арендодателю, что будет подтверждено двусторонним актом, подписанным обеими Сторонами, либо заключением независимой экспертизы или актом компетентного органа, или если Арендатор задерживает выплату эксплуатационных услуг более чем на 5 дней от срока, установленного Договором или нарушит другие положения настоящего Договора, Арендодатель, предварительно не менее чем за 3 дня уведомит Арендатора в письменной форме, удерживает из суммы Обеспечительного Взноса соответствующие суммы задолженности, компенсации, штрафов, пеней и т.д., за исключением случаев, когда размер удерживаемой суммы, необходимой для возмещения ущерба, подлежит совместной оценке Сторон и отражено в соответствующем двустороннем акте. В каждом случае удержания

из суммы Обеспечительного Вноса. Арендатор обязан восстановить Обеспечительный Внос в его первоначальном размере в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты соответствующего уведомления Арендатора Арендодателем.

- 1.6.4. В случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору Обеспечительный взнос возвращается Арендодателем Арендатору, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия Договора, но не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта возврата помещения.

3.7. Порядок использования платежей.

В случае недостаточности суммы Обеспечительного Вноса для удовлетворения требований Арендодателя, требования Арендодателя удовлетворяются из сумм платежей Арендатора по настоящему Договору в следующем порядке:

1. компенсация любых убытков или повреждений Торгового Центра по вине Арендатора, что подтверждено двусторонним актом, подписанным Сторонами либо заключением независимой экспертизы, или актом компетентного органа;
2. возмещение Арендодателем любых документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем в ходе принудительного осуществления его прав по настоящему Договору;
3. возмещение Арендодателем любых документально подтвержденных расходов, понесенных в ходе ремонта или обслуживания арендуемого Помещения от имени Арендатора или вывоза имущества Арендатора из Помещения;
4. любые штрафы или пени за просрочку;
5. просроченные Операционные расходы или Коммунальные (дополнительные) платежи;
6. просроченная Базовая Арендная Плата; а также
7. исполнение Обеспечительного Вноса.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Права Арендодателя.

- 4.1.1. Арендодатель имеет право, предварительно уведомив Арендатора и в присутствии уполномоченного представителя Арендатора, входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, а так же контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора.
- 4.1.2. Арендодатель и/или Управляющая Компания имеет право без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.
- 4.1.3. Арендодатель по согласованию с Арендатором имеет право использовать торговое наименование Арендатора в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.
- 4.1.4. Арендодатель имеет право увеличивать, уменьшать или изменять размер, высоту, количество ступеней, планировку и декор Заваня, Общия Прозрадей или иных мест, которые в настоящее время составляют или в любое время впоследствии могут оставить часть Торгового Центра. В частности, Арендодатель вправе исполнять или украшать любые пустые стены Торгового Центра, выходящие на Общия Площадя, при условии, что такие стены не ограждают Помещение и указанные действия Арендодателя не мешают деятельности Арендатора.
- 4.1.5. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Помещения, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Арендодателя или без него, становятся собственностью Арендодателя при передаче Помещения от Арендатора Арендодателю.
- 4.1.6. Если Арендатор не представляет Арендодателю по его письменному запросу требующиеся по настоящему Договору и в соответствии с действующим законодательством РФ документы к Дате Начала Аренды, Арендодатель вправе запретить Арендатору начать его коммерческую деятельность в арендуемом Помещении до предоставления таких требующихся документов Арендодателю. Кроме того, за каждый день такой задержки начала коммерческой деятельности Арендатор выплачивает Арендодателю пеню, указанную в настоящем Договоре.
- 4.1.7. В случае односторонней просрочки платежей по настоящему договору более чем на 10 (десять) банковских дней, а также их систематических задержек по настоящему Договору со

стороны Арендатора, Арендодатель в дополнение к иным правам, предусмотренным настоящим Договором, вправе, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, (а) прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг в Помещение до полного внесения всех пеней и штрафов за просрочку, отговоренных настоящим Договором, а также всех иных примененных сумм, причитающихся с Арендатора по настоящему Договору и полного восстановления Обеспечительного взноса; (б) отказать допустить Арендатора в Помещение. В настоящем Договоре термин «Систематические задержки» означает 2 (Два) и более просрочек подряд по уплате причитающихся Арендодателю сумм более чем на 5 (Пять) банковских дней в течение годового периода.

- 4.1.8. Если Арендатор (а) не открывает полностью снабженное товарами и персоналом Помещение для коммерческой деятельности в Дату Начала Аренды, (б) прекращает осуществлять или вести коммерческую деятельность в своем Помещении в течение Срока Аренды, Арендодатель имеет право на взыскание штрафа в дополнение к Базовой Арендной Плате в сумме рублевого эквивалента 100 (Сто) условных единиц за каждый случай такого несоблюдения, остановки или прекращения коммерческой деятельности, кроме случаев, составленных с Арендодателем.
- 4.1.9. Арендодатель вправе потребовать от Арендатора отчет по товарообороту в арендуемом Помещении, а Арендатор обязан представить Арендодателю требуемые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.
- #### 4.2. Обязанности Арендодателя.
- 4.2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, а Арендатор обязуется принять Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Права Арендатора.

- 5.1.1. В случае выполнения всех обязательств по настоящему Договору Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Помещение, а также осуществляет все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
- 5.1.2. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем и третьими лицами, уполномоченными им, подсоединить и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещение в объеме согласованного с Арендодателем проекта с определенными мест присоединения и составлением Актов разграничения ответственности, но без права делать это за пределами Помещения.
- 5.1.3. Арендатор имеет право в течение Срока Аренды использовать совместно со всеми иными арендаторами и посетителями Заваня, Общия Площадя в целях, для которых они предназначены.
- 5.1.4. Арендатор имеет право использовать торговое наименование Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах. В случае проведения Арендатором рекламной компании своего магазина, расположенного в арендуемом Помещении Торгового Центра, либо товаров (услуг), предоставляемых в Помещение, Арендатор обязан разместить на каждом рекламном носителе, используемом в его рекламной компании, название Торгового Центра, а также его адрес.

5.2. Обязанности Арендатора.

- 5.2.1. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю нотариально заверенные копии страховых полисов, требующихся в соответствии с п. 9.2. настоящего Договора. Арендатор представляет Арендодателю подлинники страховых полисов до ознакомления до Даты Начала Аренды по настоящему Договору и, после Даты Начала Аренды, предоставляет доказательства поддержания таких страховых полисов по письменному запросу Арендодателя. Вне зависимости от наличия какого-либо страхового полиса, приобретенного Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор отвечает за Помещение, а также имущество, в любое время находящееся в Помещении.
- 5.2.2. Арендатор обязуется выплачивать Базовую Арендную Плату и иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора.
- 5.2.3. Арендатор обязуется содержать Помещение в исправном рабочем состоянии и производить за свой счет текущий ремонт Помещения и его отделки. Если Арендатор не содержит

- Помещение в исправном рабочем состоянии или если в разумный срок, который в любом случае не может превышать 21 (двадцать один) календарный день с того момента, когда Арендатору стало известно о необходимости осуществления ремонта, Арендатор не осуществляет необходимый ремонт, Арендатель вправе по своему усмотрению осуществить необходимый ремонт за счет Арендатора.
- 5.2.4. Арендатор обязуется постоянно и без перерывов: (а) вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики в целях Разрешенного Использования; (б) содержать в Помещении достаточное количество работников для обеспечения максимального объема коммерческой деятельности и во избежание очередей; (в) хорошо освещать внутреннее пространство Помещения и все вывески, имеющие отношение к Помещению, в течение обычных рабочих часов; (г) содержать Помещение, все вывески, имеющие отношение к Помещению, товары, обстановку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии.
- 5.2.5. В случае несогласования с Арендодателем изменений торгового профиля и/или ассортимента перечня продукции Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере рублевого эквивалента 500 (Пятьсот) условных единиц.
- 5.2.6. Арендатор обязуется не вносить в Здание а) наркотические средства, б) психотропные вещества, в) ядовитые вещества, не являющиеся наркотическими или психотропными, но опасные для жизни и здоровья людей, г) радиоактивные предметы, д) огнестрельное оружие, е) взрывчатые вещества, ж) любые иные предметы и материалы, которые могут быть опасны для здоровья или окружающей среды.
- 5.2.7. Арендатор за свой счет устанавливает и содержит в надлежащем состоянии внешнюю витрину Помещения, а также конструкции, обеспечивающие закрытие доступа в Помещение.
- 5.2.8. Арендатор за свой счет вывешивает, содержит в надлежащем состоянии и освещает соответствующим вывеской на внешней витрине Помещения. Арендатор совместно с Арендодателем размер, вид, характер и расположение таких вывесок.
- 5.2.9. В стоимость аренды входит размещение информационной вывески на фасаде Здания размером 11x0,9 м. Расположение иных рекламных и информационных носителей Арендатора на фасаде Здания оформляется дополнительным соглашением между Сторонами. Арендатор обязан согласовать конструктивную и информационную составляющие рекламной конструкции со всеми компетентными организациями в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы и нести за техническое состояние рекламной конструкции административную и уголовную ответственность.
- 5.2.10. Арендатор обязуется не производить какие-либо изменения или модификации структурных элементов Помещения, а также не вносить улучшения Помещения без предварительного письменного согласия Арендателя.
- 5.2.11. Арендатор обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему Договору, а также не сдавать Помещение в субаренду без письменного согласия Арендателя.
- 5.2.12. Арендатор обязуется немедленно информировать Арендателя о получении казачьего уведомления, приказов, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может ухудшить интересы Арендателя или привести к временному или постоянному закрытию Помещения.
- 5.2.13. Арендатор обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней после истечения Срока Аренды: (а) необходимо и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением ювелирного инвентаря; (б) вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из Помещения.
- 5.2.14. В отношении любых товаров или иного имущества Арендатора и/или любых отдельных улучшений, которые не вывозятся Арендатором по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента окончания Срока Аренды, Арендатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, указать такое имущество и хранить его, не отвечая перед Арендатором за его утрату. Все документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в ходе такого удаления и хранения, подлежат возмещению Арендатором.
- 5.2.15. Арендатор обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение каждым работником Арендатора правил для Арендаторов Торгового Центра (далее по тексту «Правила для

Арендаторов»). Правила для Арендаторов регулируют, среди прочего, график работы Торгового Центра, порядок эксплуатации Торгового Центра и использования Здания, Общих Площадок Здания и территорий, прилегающих к Зданию. Арендодатель имеет право вносить поправки в Правила для Арендаторов Торгового Центра, но обязательным является предварительное письменное уведомление Арендатора о таких поправках.

- 5.2.16. Арендатор самостоятельно строит свои взаимоотношения с государственными органами и отвечает перед последними за соблюдение нормы действующего законодательства, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, за невыполнение требований миграционной службы по привлечению и использованию ИРС в противопожарной безопасности.
- 5.2.17. Арендатор держит Помещение открытым для коммерческой деятельности в течение часов, устанавливаемых Арендодателем в Правилах для Арендаторов.
- 5.2.18. Арендатор обязуется пользоваться Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора, поддерживать Помещение в исправности, надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, обеспечивать правильную эксплуатацию в соответствии с требованиями действующих норм и правил; соблюдать противопожарные правила, строительные, санитарные, природоохранные нормы и правила, а также правила пользования коммунальными услугами.
- 5.2.19. Арендатор обязуется за свой счет обеспечивать охрану арендуемого Помещения и принадлежащего ему имущества.
- 5.2.20. Арендатор обязуется принимать все меры к предотвращению причинения ущерба Помещению и/или Торговому центру и немедленно информировать Арендателя и Управляющую компанию обо всех случаях причинения ущерба, угрозы причинения ущерба Помещению и/или Торговому центру, коммуникациям и имуществу, составляющему неотъемлемую их часть.
- 5.2.21. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение в присутствии уполномоченного представителя Арендатора уполномоченных представителей Арендателя, а также в порядке, установленном действующим законодательством, допуск в Помещение представителей правоохранительных органов, представителей органов исполнительной власти и иных компетентных организаций с целью проверки документации и осуществления контроля деятельности Арендатора.
- 5.2.22. При осуществлении собственной деятельности Арендатор несет полную материальную ответственность за соблюдение норм и правил законодательства, действующего в сфере деятельности Арендатора.
- 5.2.23. К Дате начала аренды Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии следующих документов:
1. учредительных документов Арендатора;
 2. свидетельства о регистрации Арендатора в соответствующих регистрационных органах;
 3. свидетельства, подтверждающих регистрацию Арендатора в налоговых органах; а также
 4. Выписку из ЕГРЮЛ.
 5. Копию Решения уполномоченного органа Арендатора, заверенную печатью, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор.
 6. других документов по требованию Арендателя и в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2.24. В течение месяца с Даты Начала Аренды Арендатор представляет Арендодателю нотариально заверенные копии разрешительных документов и страховых полисов, требующихся по настоящему Договору.

6. Ответственность Сторон

6.1. Ответственность Арендатора.

- 6.1.1. При невыполнении в срок обязательств по оказанию услуг Арендодатель имеет право предъявить претензию Арендатору на оплату пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый банковский день просрочки, но не более 10% от просроченной суммы, и Арендатор в этом случае обязан оплатить данную пеню. Требование об уплате штрафных санкций должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендодателем. При отсутствии надлежаще оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

6.2. Ответственность Арендодателя.

- 6.2.1. Арендодатель не несет ответственности за какие-либо убытки или иски в Арендатору в связи с: (а) предоставлением телекоммуникационных услуг; (б) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке Задания; (в) любыми обоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.
- 6.2.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за действия или бездействие третьих лиц, в случае за последствия таких действий или бездействия.
- 6.2.3. При нарушении Арендодателем любого из сроков, установленных условиями настоящего Договора, либо приложений к нему, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в размере 0,1 (Ноль целых, одна десятая процента) % от суммы Базовой арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не более 10% от суммы Базовой арендной платы, если иное не установлено условиями настоящего Договора.
- Требование об уплате штрафных санкций должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Арендатора. При отсутствии надлежаще оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.
- 6.3. В случае отказа Арендодателя заключить Долгосрочный договор аренды на условиях, установленных проектом Долгосрочного договора аренды, а также если Договор не будет подлежать гос. регистрации по вине Арендодателя, что повлечет остановку деятельности Арендатора – Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде штрафа в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Арендодатель обязан выплатить всю сумму, указанную в настоящем пункте, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты предъявления письменной претензии Арендатора. До государственной регистрации Долгосрочного договора аренды, ответственность за все возможные споры и претензии со стороны любых учреждений и организаций, связанных с законностью нахождения Арендатора в Помещении, разрешаются без ущерба для деятельности Арендатора силами и средствами Арендодателя.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

- 7.1. **Понятие.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее по тексту «Обстоятельства»), таких, как стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии и т.д. при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. **Порядок уведомления.** Пострадавшая от действия непреодолимой силы Сторона при первой возможности, но не позднее 10 (Десяти) дней, уведомляет другую Сторону в письменном виде о начале и прекращении Обстоятельств. В случае наступления Обстоятельств действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия Обстоятельств. Если Обстоятельство продолжается более 60 (Шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего Договора Арендная Плата, причитающаяся по настоящему Договору Арендодателю, вносится по дате подписания Обстоятельств. В той части, в которой они не причитаются Арендодателю, Обеспечительный Внос и Арендная Плата, внесенная авансом, возвращаются Арендатору после освобождения Помещения Арендатором и вывоза из него всего имущества Арендатора.

8. Расторжение Договора

- 8.1. По требованию Арендодателя, Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке (п.3.ст. 450 ГК РФ) отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, в случаях:

- 8.1.1. если Арендатор систематически нарушает сроки оплаты платежей, причитающиеся по настоящему договору (п. 4.1.7 Договора).
- 8.1.2. если Арендатор использует Объект в целях, не установленных в пункте 1.1.5. настоящего Договора;
- 8.1.3. если Арендатор произвел не согласованные с Арендодателем переоборудования;
- 8.1.4. если Арендатор не проводит необходимого ремонта Помещения в объеме и сроки, согласованные Сторонами;
- 8.1.5. если Арендатор не возмещает Арендодателю причиненные убытки, подтвержденные двусторонним Актом, в согласованный Сторонами срок.
- 8.1.6. при ликвидации Арендатора в установленном законодательством порядке;
- 8.2. По требованию Арендатора, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке (п.3.ст. 450 ГК РФ) отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, в случаях:
- 8.2.1. если неисполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором, Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендодателю письменного уведомления о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В случае такого досрочного расторжения Арендная Плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту. Обеспечительный Внос и Арендная Плата внесены авансом, возвращаются Арендатору в той степени, в которой они не причитаются Арендодателю.
- 8.2.2. если Арендатор отказывается в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора не по основанию, предусмотренному в п. 8.2.1. настоящего Договора, Арендатор обязан известить Арендодателя о своем желании расторгнуть настоящий Договор за 3 (Три) календарных месяца до даты предполагаемого расторжения, при этом, Арендная Плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту. Обеспечительный Внос и Арендная Плата внесены авансом, удерживаются Арендодателем в качестве неустойки.

9. Страхование

- 9.1. **Обязанность Арендодателя.** Арендодатель обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать Здание от риска случайной гибели или повреждения.
- 9.2. **Обязанность Арендатора.** Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать свою гражданскую ответственность в связи с пребыванием в Здании и Помещении на весь Срок Аренды. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, перечисленного в настоящем пункте, а также по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц. При этом ответственность Арендатора должна быть застрахована на сумму рублевого эквивалента не менее 50,000 (Пятьдесят тысяч) долларов США.

10. Заключительные положения

- 10.1. **Конфиденциальность.** Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам. Сторонами могут устанавливаться иные условия соблюдения конфиденциальности.
- 10.2. **Поправки.** Настоящий Договор и все Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно условий аренды Помещения. Все последующие изменения и поправки к настоящему Договору будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны Сторонами. Все Дополнения и Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми и составными частями.
- 10.3. **Вступление в силу.** Настоящий договор вступает в силу с момента гос. регистрации

- 10.4. Уведомления. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением. Все уведомления, предусматриваемые настоящим Договором, направляются заказным письмом с уведомлением о вручении.
- 10.5. Урегулирование споров. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования споров и разногласий мирным путем Стороны обратятся в Арбитражный Суд г. Москвы.
- 10.6. Недействительность отдельных положений. Присвоение недействительности одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет за собой недействительность всего настоящего Договора. Недействительное положение переформулируется, изменяется, истолковывается таким образом, чтобы достичь экономического результата, максимально близкого к результату, выходящему в намерения Сторон.
- 10.7. Правовременники и цессивариусы. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правовременников и цессивариусов Сторон при условии, что Арендатор не вправе уступить или передать какие-либо из его прав или обязательств по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендодатель может в любое время передать или уступить любые из его прав по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендатора.
- 10.8. Описательный характер заголовков. Заголовки отдельных пунктов настоящего Договора приводятся лишь для удобства ссылки и иным образом не связываются ни значениями ни толкованием какого-либо положения настоящего Договора.
- 10.9. Требования по уплате штрафных санкций и оспору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон. При отсутствии надлежаще оформленных требований штрафные санкции не начисляются и не удерживаются.
- 10.10. Экземпляры. Настоящий Договор подписан в трех оригинальных экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора.
- 10.11. Приложения. Приложения к настоящему Договору Арендцы:
1. План расположения помещения.
 2. Технические условия

II. Реквизиты Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Акварель»	Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР»
Юридический адрес: 121096, г. Москва, ул. Барская, д. 10А	Юридический адрес: 119034, г. Москва, Малый Левинский пер., д. 19
Фактический адрес: 121096, г. Москва, ул. Барская, д. 10А	ИНН 2465213044, КПП 770401001
ИНН/КПП 7710062108/771001001	р/сч 40702810200000001900
р/сч 40702810180020000584, в Московском филиале ОАО «АК БАРС» БАНК	к/сч 30101810600000000196
г. Москва,	БИК 044579196
к/сч 30101810600000000508,	В ООО «Банк Кремовский» г. Москва
БИК 044585508	ОГРН 1082468043756

Генеральный директор



А.Р. Опанов

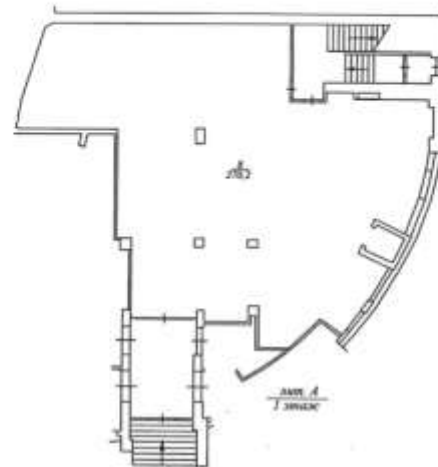
Генеральный директор



Д. Мельников



Приложение №1
к долгосрочному договору аренды
№ 15Д от 13 июля 2012г.



Листов	ИУИ Уполномоченного Физлица ИП	РД
Листов 1	Полный текст договора	
Листов 1	Масштаб 1:200	
Дата	Исполнитель	Фирменная П.О.
21.02.2012г.	Александр	Сидорова А.А.
21.02.2012г.	Принтер	Овчинникова А.А.



Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 153 от «13» июля 2012 г.

Техническое условие на размещение рекламной конструкции питания «Бургер Кинг» в ТЦ «Фантом»
размещаемую по адресу: г. Москва, ул. Большая Якимовская, д. 11А

Примечание: Система явлю КТН	Идентификационный номер 090.18589-XXVII, площадь 250 кв.м	Занимаемое помещение Липовицкая Пашаля м²	
Примечание: телефон	Предоставлено провайдером	Телефон: Кабель, розетка	
	Предоставляется провайдером	Компьютер, линия (интернет) Кабель, розетка	
Примечание: оплата по счетчику	Ред- 48 кВт	Эл. мощность кВт/час	
Примечание: оплата по среднотребительскому ТЦ за 1 кв	2,5/ 0,0289	Хол.	Кол. М/ч/сутки / кв м
Примечание: оплата по среднотребительскому ТЦ за 1 кв	2,5/ 0,0289	Гор.	
	2,5/0,0289	Хол./ фанкл.	Пиковый М/ч/сутки / кв м
	1,5/0,0174	Проект.	
Примечание: система В-1 за счет и на балансе Архитектора	5130	Выходная М³/час	Вентиляция механическая
Примечание: система В-3а за счет и на балансе Архитектора	6433	Приток М³/час	
Примечание: системы В-2, В-3, В-4 за счет и на балансе Архитектора	3330 + 325 + 900	Выходная М³/час	Вентиляция биоклиматическая
Примечание: существующая система В-1 на балансе Архитектора	4600 + 900	Приток М³/час	
Примечание: Прорывной тип. Давление прорывного газопровода Оплата по счетчику	Линия = 10 МПа Линия = 5 МПа	МПа/час	Газовая баллонная
Примечание: системы за счет и на балансе Архитектора КХЗ установлены на прилегающей территории ТЦ	Qmax = 42,6 кВт	Холодоснабжение кВт	
Примечание: системы за счет и на балансе Архитектора КХЗ установлены на прилегающей территории ТЦ	—	Холодоснабжение и горячая вода кВт	
Примечание: Система притока АР	В рамках планировочных решений	Су для персонала	
Примечание: отходы, мусор и строительный мусор	Предоставлено ТЦ	Зона размещения товара	
Примечание: Увеличение вместимости в арендуемую площадь отстойной камерой для предотвращения осадков в средствах Архитектора	Предоставлено «ТЦ	Мусорные контейнеры	
Примечание: оплата по среднотребительскому ТЦ за 1 кв	Вентиляция и отопление	Технологическая	
			Прим.



Документы, предоставленные Заказчиком (35/55)

Уведомление о переходе прав и обязанности от 25.01.2021 г.

Документ был передан в 25.01.2021 15:00:42 за номером вб33d16-2826-4d79-885e-82e39d17d8f; ЭП Заказчика: CN="АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"", OGRN=102773009783, ИНН=007705380065, SN=Павел, G=Павел Игоревич, C=RU, S=77 г. Москва, L=Москва, STREET="ул. Шаболовка, д. 31, к. Б", O="АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"", T=Генеральный директор, CNNS=05174861666, E=info@spesdep.ru.

Уведомление о переходе прав и обязанности (акционерное общество)										
Юридическое наименование организации		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"			ЮУ					
Учредитель (индивидуальное учреждение)		Закрытый паевой инвестиционный фонд «Фонд «ЧЕРНЫЙ ДАКЪ»»								
Информационный портфель		№ 4155 от 07.08.2020								
Дата и время составления уведомления		25.01.2021		13:26:09						
Ответственный исполнитель ЮУ		Ю.В. Давыдов								
Вид сделки (законодательное определение)	Переход прав	Акционерное общество	Идентификатор сделки	Дата сделки	№ документа	Дата и время составления уведомления		Имя ответственного исполнителя	Фирменный образец (подпись)	Примечание
						Дата и время составления уведомления	Дата и время составления уведомления			
ДОСРОЧНОЕ ПОКУПКА ДОЛГОВЫХ СЕКУРИТИЗОВАННЫХ ДОКЛАДОВ АРЕНДА № 024/2021 ГОДА	1. Идентификатор сделки: 024/2021 ГОДА. 2. Дата сделки: 25.01.2021. 3. Вид сделки: ДОСРОЧНОЕ ПОКУПКА ДОЛГОВЫХ СЕКУРИТИЗОВАННЫХ ДОКЛАДОВ АРЕНДА. 4. Юридическое наименование организации: ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал". 5. Учредитель: Закрытый паевой инвестиционный фонд «Фонд «ЧЕРНЫЙ ДАКЪ»». 6. Информационный портфель: № 4155 от 07.08.2020. 7. Дата и время составления уведомления: 25.01.2021 13:26:09. 8. Имя ответственного исполнителя: Ю.В. Давыдов. 9. Фирменный образец (подпись): Ю.В. Давыдов. 10. Примечание: Переход прав и обязанности от ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" к ООО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" в отношении доли в уставном капитале ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" (ИНН 50/0000000000, ОГРН 1055000000000) в размере 100% от уставного капитала. Переход прав и обязанности от ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" к ООО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" в отношении доли в уставном капитале ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" (ИНН 50/0000000000, ОГРН 1055000000000) в размере 100% от уставного капитала. Переход прав и обязанности от ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" к ООО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" в отношении доли в уставном капитале ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" (ИНН 50/0000000000, ОГРН 1055000000000) в размере 100% от уставного капитала.	00							Переход прав и обязанности от ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" к ООО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" в отношении доли в уставном капитале ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" (ИНН 50/0000000000, ОГРН 1055000000000) в размере 100% от уставного капитала.	
Отчетчик ОВД "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"										
Восполнение СД		(укажите наименование ИС/ИСД и/или ИС/ИСД)								
Дата и время составления уведомления		25.01.2021		13:26:09						
Примечание о переходе прав и обязанности		(укажите условия и порядок перехода и прекращения)								
Ответственный исполнитель СД		Ю.В. Давыдов								

0079000000 АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"
 25.01.2021 14:57:00
 Ответственный исполнитель СД:
 Давыдов Павел Игоревич
 Ид: 002101254016 от 25.01.2021

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
 Страница 96 из 117



Дополнительное соглашение от 26.01.2021 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.

ИХ. от 29.01.2021

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ
АРЕНДЫ № 15Д ОТ 13.07.2012 ГОДА

г. Москва

26.01.2021 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», 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 Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Первозникова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 0289940 от 23.05.2019 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-и/77-2019-3-41, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к долгосрочному договору аренды № 15Д от 13.07.2012 года (далее - «Договор») о нижеследующем:

В связи с внесением Здания в общее имущество владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» Стороны пришли к соглашению:

1. С «17» ноября 2020 года все права и обязанности по Договору переходят к Новому Арендодателю.

2. Внести изменения в преамбулу Договора, изложив ее в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», 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 Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Первозникова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 0289940 от 23.05.2019 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-и/77-2019-3-41, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили, настоящий Договор о нижеследующем:»

3. Арендодатель не имеет к Арендатору претензий по оплате арендной платы по Договору за период с 17.11.2020 г. по 30.11.2020 г.

Начиная с 01.12.2020 г. Арендатор учитывает все платежи, предусмотренные Договором, Арендодателю на его расчетный счет, указанный в разделе 11 Договора с учетом изменений, внесенных в 10 настоящего дополнительного соглашения.

3.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае наличия задолженности Арендатора перед Арендодателем по оплате Арендной платы, предусмотренной Договором, за период с «01» ноября 2020 года по «14» января 2021 года (включительно), по факту оплаты данной задолженности в срок по «29» января 2021 года (включительно) Арендодатель не будет иметь к Арендатору претензий имущественного и/или неимущественного характера по Договору, право на односторонний отказ Арендодателя от Договора по указанным основаниям к отношениям Сторон не применяется.

3.2. Обязательства Арендатора перед Арендодателем по внесению Обеспечительного взноса, предусмотренные пунктом 3.6 Договора должны быть исполнены до 01.02.2021 года, в противном случае Арендатор обязан уплатить Арендодателю нести в размере 0,1 (Ноль целых, одна десятая процента) % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4. Стороны пришли к соглашению изменить п. 1.1.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3 от 17.11.2020 г.»

5. Стороны пришли к соглашению изменить п.2.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«2.1. Срок Аренды. Настоящий договор действует с Даты Начала Аренды согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания Акта приема передачи (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует до «31» декабря 2025 года. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.»

6. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.2.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.2.1. Арендная плата за все помещение в период с «01» января 2021 года по «31» декабря 2025 года составляет 15% (Пятнадцать процентов) от Товарооборота Арендатора ежемесячно, но не менее минимального размера Базовой Арендной Платы, как она указана ниже, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2021 года по «31» декабря 2021 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

Начиная с «01» января 2022 года, включительно, минимальный размер Базовой Арендной Платы автоматически увеличивается ежегодно (каждые «01» января каждого нового года) на 7% (Семь процентов) от действующего на момент изменения минимального размера Базовой Арендной Платы. Таким образом:

С «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 070 000 (Один миллион семьдесят тысяч) рублей ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 144 900 (Один миллион сто сорок четыре тысячи девятьсот) рублей ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 225 043 (Один миллион двести двадцать пять тысяч сорок три) рубля ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 310 796 (Один миллион триста десять тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 01 копейка ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

Под Товарооборотом понимается общая сумма выручки Арендатора включая НДС, полученная Арендатором (как в наличной, так и в безналичной форме) от ведения коммерческой деятельности в Помещении в течение месяца, определяемая на основании Z-отчетов (отчетов о закрытии смены) контрольно-кассовой техники Арендатора, а также подтверждающие продажу в кредит, которая приравнивается к продаже посредством наличного расчета.

В Товарооборот не включаются любые выплаченные суммы рекламаций по дефектным или некачественным товарам, а также любые выплаченные суммы по возврату товаров согласно статье 25 ФЗ «О защите прав потребителей», оформление которых произведено в порядке, установленном действующими нормативными актами РФ.

Справка о товарообороте, составленная по форме Приложения № 1 как она утверждена в Дополнительном соглашении от 29 июня 2020 г. к долгосрочному договору аренды № 15Д от 13.07.2012, направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты окончания отчетного месяца на электронные адреса Арендодателя: p.bobchev@aktivno.ru, n.spinin@aktivno.ru, ar.shevchenko@alfacapital.ru.

Отчетный месяц равен календарному месяцу.

Первый отчетный месяц начинается с «1» марта 2021 года.

Арендатор по первому требованию Арендодателя обязан предоставить последнему бухгалтерские и финансовые документы, подтверждающие достоверность информации, указываемой в Справке о товарообороте (выписки из автоматизированной системы учета Арендатора, копия Z-отчетов(отчетов о закрытии смены) на первое и последнее число отчетного периода), при этом Арендодатель в период с даты возобновления коммерческой Арендатора в Помещении и по «31» декабря каждого года вправе запрашивать такие документы не чаще 1 (одного) раза в месяц.».

7. Стороны пришли к соглашению прекратить действие п.3.2.3. Договора, не меняя нумерации.

8. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор п.8.1.7, в следующей редакции:

«8.1.7. С «01» января 2024 года Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор в одностороннем порядке) уведомив Арендатора за 3 (Три) месяца до даты предполагаемого расторжения. В этом случае Арендатор не может требовать компенсации неотделимых улучшений и все неотделимые улучшения остаются в собственности Арендодателя.».

9. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор п.8.2.3, в следующей редакции:

«8.2.3. С «01» января 2022 года Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке) уведомив Арендодателя за 3 (Три) месяца до даты предполагаемого расторжения. В этом случае Арендатор не может требовать компенсации неотделимых улучшений и все неотделимые улучшения остаются в собственности Арендодателя.».

10. Стороны пришли к соглашению изменить п.11 Договора, изложив его в следующей редакции:

«П Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «Аль-фа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
 адрес: 123001, г. Москва,
 ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ОГРН 1027739292283
 ИНН 7728142469 КПП 770301001
 р/с 40701810201850000518
 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

Представитель по доверенности

Директор Центра по работе с
 институциональными и корпоративными
 клиентами

И.И.Антипов

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
 Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Мелодий переулок, д. 5, стр.1
 ИНН 7719723690,
 ОГРН 1097746274009
 р/с 40702810000060001274
 Банк ВТБ (ПАО)
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187
 ОГРН 5157746085118
 ИНН 9705054266
 КПП 770501001

Директор департамента недвижимости,
 строительства и эксплуатации

Перевозчиков А.В.»

11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.

12. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны отдельно оговорили, что условия настоящего дополнительного соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с 17 ноября 2020 г.



13. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Росреестра.

14. Арендодатель обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендатор.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗИФ
 недвижимости «АКТИВ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
 адрес: 123001, г. Москва,
 ул. Садовая-Кудринская, д. 33, стр. 1
 ОГРН 1027739292283
 ИНН 7728142469 КПП 770301001
 р/с 40701810201850000518
 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

Представитель по доверенности

Директор Центра по работе с
 институциональными и корпоративными
 клиентами


 В.Н.Антипов

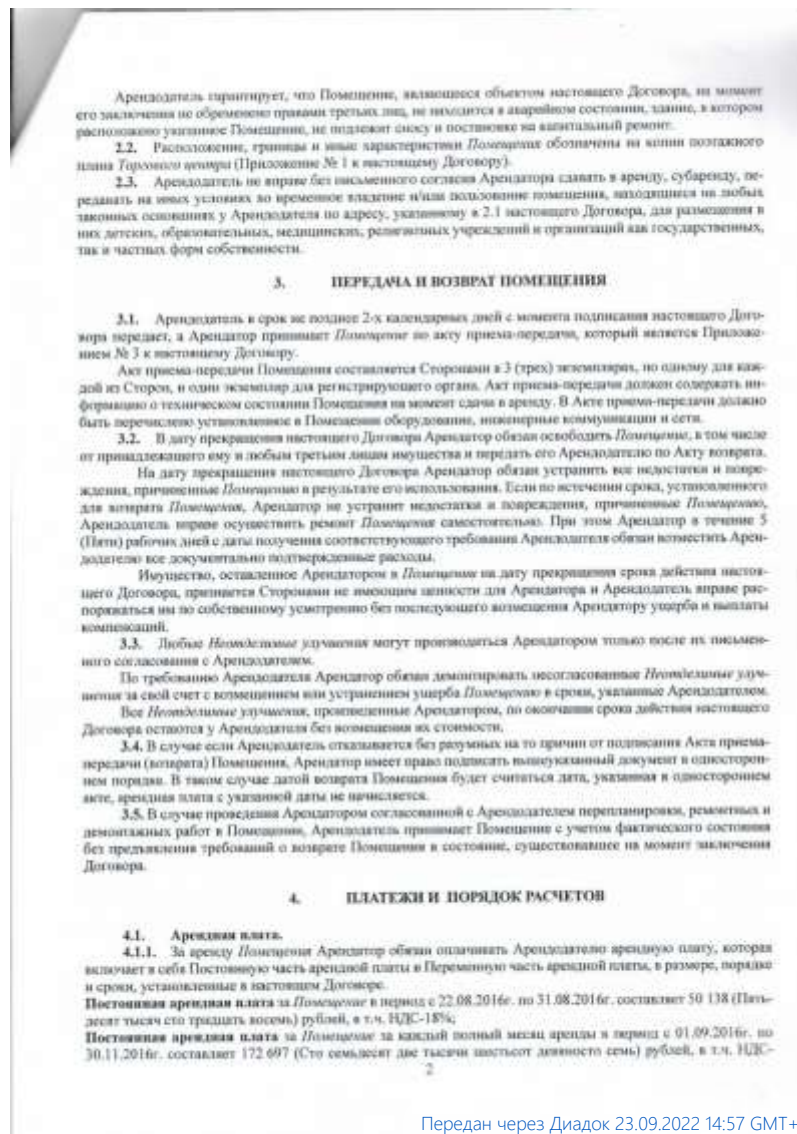
Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
 Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Меловый переулок, д. 5, стр.1
 ИНН 7719723690,
 ОГРН 1097746274009
 р/с 4070281000060001274
 Банк ВТБ (ПАО)
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044325187

Директор департамента недвижимости,
 строительства и эксплуатации


 Перевозчиков А.В.



Договор аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.



18%, в период с 01.12.2016г. по 30.08.2021г. составляет 378 782 (Триста семьдесят восемь тысяч семьдесят восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18%. Сумма постоянной арендной платы за первый год аренды изменению не подлежит.

Размер арендной платы за Помещение может быть изменен Арендодателем не ранее чем, через 12 (двенадцать) месяцев со дня подписания Сторонами настоящего Договора, но не более чем на 8 (Восемь) процентов от существующего на день такого увеличения размера Арендной платы. В дальнейшем Арендодатель имеет право на изменение размера арендной платы не более одного раза за календарный год, но не более чем на 8 (Восемь) процентов от существующего на день такого увеличения размера Арендной платы. Письменное уведомление об изменении арендной платы вместе с прилагаемым, подписанным со стороны Арендодателя дополнительным соглашением доставляется Арендатору за тридцать дней до изменения арендной платы. Дата изменения арендной платы и новый размер арендной платы за арендуемое Помещение определяется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

Переменная часть арендной платы взимается Арендодателем за предоставление коммунальных услуг. Коммунальные услуги включают в себя обеспечение *Помещения* электроснабжением, воздушно-отоплением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением и канализацией, вывоз ТБО. Коммунальные услуги рассчитываются ежемесячно по тарифам, установленным поставщиками коммунальных услуг за данный период.

Плата за электроэнергию и водоснабжение и канализацию складывается из стоимости фактического потребления Арендатором электроэнергии и воды на основании показаний приборов учета, установленных в *Помещении*, и стоимости части потребленных электроэнергии и воды в *Местях общего пользования* пропорционально соотношению арендуемой площади *Помещения* к общей арендуемой площади *Торгового центра* согласно расчету Арендодателя по соответствующим тарифам, установленным снабжающими организациями.

Плата за отопление, водоотведение и вывоз ТБО исчисляется исходя из общей суммы платежей, подлежащих оплате Арендодателем за данные услуги в целом по *Торговому центру* пропорционально соотношению арендуемой площади *Помещения* к общей арендуемой площади *Торгового центра* согласно расчету Арендодателя по тарифам, установленным поставщиками услуг.

В случае если приборы учета в *Помещении* не установлены, и рассчитать объем фактически потребленных коммунальных услуг не представляется возможным, расчет платежей за коммунальные услуги осуществляется Арендодателем по следующей формуле:

$$X = Y * Z\%, \text{ где}$$

X – Переменная плата за пользование Коммунальными услугами в *Помещении*;

Y – затраты на Коммунальные услуги, понесенные Арендодателем по *Торговому центру* в отчетном месяце;

Z% – Процентная доля арендуемого *Помещения* в общей арендуемой площади *Торгового центра*, которая составляет 3,46%.

4.2. Порядок оплаты арендной платы.

4.2.1. Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи *Помещения* и прекращается с даты возврата *Помещения* Арендатором, оформленного соответствующим Актом возврата.

4.2.2. Постоянная часть арендной платы за каждый месяц аренды вносится Арендатором до 10 (Десятого) числа оплачиваемого месяца.

4.2.3. Арендатор обязуется осуществлять первый платеж Постоянной части арендной платы за период с 22.08.2016 по 30.09.2016 в течение 5-ти календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи *Помещения*.

4.2.4. Переменная часть арендной платы за отчетный месяц подлежит оплате Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

4.2.5. Не направление или несвоевременное направление Арендодателем счета на оплату Постоянной части арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности по своевременному внесению платежей в сроки, указанные в настоящем Договоре. В случае не предоставления счета, Арендатор производит оплату на основании расчетов, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

4.2.6. Датой любого платежа по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, либо иной расчетный счет Арендодателя, указанной в соответствующем письменном уведомлении Арендодателя.

4.2.7. В случае изменения ставки НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, Стороны обязуются произвести перерасчет арендной платы с учетом данных изменений.

4.3. Страховой депозит

4.3.1. Страховой депозит по настоящему Договору составляет 378 782 (Триста семьдесят восемь тысяч семьдесят восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18%.

4.3.2. Арендатор обязан оплатить Арендодателю Страховой депозит в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Страховой депозит является обеспечительной мерой исполнения обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить удержание из Страхового депозита суммы задолженности Арендатора перед Арендодателем, в случае суммы любых неустоек, убытков и ущерба, причиненного Арендатором или его представителями *Торговому центру*, *Помещению*, оборудованию, какому-либо иному имуществу Арендодателя.

При этом Страховой депозит не зачитывается в счет будущих арендных платежей, а остается на счете Арендодателя до истечения срока действия настоящего Договора. Страховой депозит может удерживаться Арендодателем в одностороннем порядке в счет погашения задолженности по арендной плате только в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору и только после того, как Арендодатель выполнит перед Арендатором свои обязательства по предоставлению *Помещения* в аренду.

4.3.3. Страховой депозит не является задатком и обеспечительным платежом, а в силу п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса РФ является иным способом обеспечения обязательств Арендатора по настоящему Договору. На сумму Страхового депозита не начисляются проценты.

4.3.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о намерении исполнить Страховой депозит с указанием суммы неисполненного Арендатором обязательства. В случае если Арендатор не произвел оплату задолженности в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, Арендодатель вправе удержать непоплаченную сумму из Страхового депозита.

В случае если Арендодатель произвел удержание какой-либо суммы из Страхового депозита, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Страхового депозита, до размера, определенного настоящим Договором, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета.

4.3.5. Страховой депозит находится у Арендодателя в течение срока действия настоящего Договора. В случае надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Страховой депозит будет возвращен Арендатору в части, не причитающейся Арендодателю, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования после погашения перед Арендодателем всех задолженностей по Договору, освобождения *Помещения*, подписании Сторонами Акта возврата *Помещения* и Акта сверки взаиморасчетов.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору *Помещение* для *Разрешенного использования* в сроки, указанные в п. 3.1 настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить Арендатору в течение 3-х рабочих дней с момента подписания договора полный пакет оформленных надлежащим образом документов для регистрации Договора в регистрирующем органе.

5.1.3. Передать Помещение Арендатору, с возможностью подключения к сети «Интернет» через провайдера, осуществляющего услугу в здании, либо предоставить доступ для прокладки интернет-кабеля и телекоммуникаций, обеспечить возможность установки оборудования телекоммуникации на крыше здания, расположенного по адресу, указанному в п.2.1 настоящего Договора.

5.1.4. Обеспечить бесперебойное функционирование и исправное техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, противопожарной сигнализации, энергоснабжение в размере 20 кВт.

5.1.5. До момента подписания настоящего Договора согласовать с Арендатором место установки вывески или информационной конструкции.

5.1.6. Обеспечить круглосуточный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в арендуемое им Помещение в течение всего срока аренды.

5.1.7. Обеспечить уборку мест общего пользования, прилегающей территории и вывоз мусора.



5.1.8. Сообщить о предстоящем плановом отключении или временном переключении в подаче электроэнергии, тепло- и водоснабжения в письменном виде в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней до планируемой даты отключения.

5.1.9. В случае аварии в инженерных сетях Помещения, произошедших не по вине Арендатора, в разумный срок устранить их последствия.

5.1.10. Не менее чем за 3 (три) месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт или его ликвидации.

5.1.11. В случае причинения ущерба имуществу Арендатора своими виновными действиями (бездействиями) возместить его в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления такого требования и расчета стоимости причиненного ущерба.

5.1.12. Арендодатель не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать в аренду, субаренду, передавать на иных условиях во временное владение и/или пользование помещения, находящиеся на любых законных основаниях у Арендодателя по адресу, указанному в 2.1 настоящего Договора, для размещения в них детских, образовательных, религиозных, медицинских учреждений и организаций как государственных, так и частных форм собственности.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. На свободный доступ в Помещение своих представителей в следующих случаях:

5.2.1.1. Самостоятельно в любое время с целью осуществления контроля за состоянием Помещения, а также контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора и Правил внутреннего распорядка Торгового центра.

5.2.1.2. Самостоятельно в любое время в случае наступления или возможности наступления чрезвычайной ситуации, в том числе, аварии, пожара и т.п., либо для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Помещения и/или Торгового центра, для ликвидации неисправностей в оборудовании и инженерных сетях, установленных в Торговом центре.

5.2.2. Производить в Торговом центре любые работы для устранения аварийных ситуаций и в любое время без согласования с Арендатором.

5.2.3. Без предварительного согласования с Арендатором в одностороннем порядке вносить изменения в Правила внутреннего распорядка и Положение о безопасности работы Торгового центра с обязательным направлением Арендатору письменного уведомления о таких изменениях. При этом указанные изменения и дополнения имеют обязательный характер для Арендатора, в случае отсутствия противоречий с положениями настоящего Договора.

5.2.4. Без дополнительного согласия Арендатора распорядиться правами на Торговый центр, в такие права и обязанности по настоящему Договору.

5.2.5. Проводить проверку документов Арендатора в целях контроля за достоверностью информации, предоставленной Арендодателю в рамках настоящего Договора.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. При осуществлении коммерческой деятельности в Помещении использовать контрольно-налоговые машины (технику), которые должны быть зарегистрированы Арендатором в установленном законом порядке в налоговом органе по месту учета Арендатора в качестве налогоплательщика.

6.1.2. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных систем, относящихся к арендованному Помещению.

6.1.3. Своими силами и за свой счет получать лицензии, разрешения и согласования, необходимые для осуществления Арендатором деятельности в Помещении.

6.1.4. Не передавать Помещение (или его часть) в субаренду, не переуступать, не закладывать и не обременять права по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, установить в Помещении своими силами и за свой счет счетчики (приборы учета) потребления электроэнергии, а также горячей и холодной воды. Совместно с Арендодателем активировать установку и показания счетчиков в Помещении.

Арендатор обязуется ежемесячно не позднее 5 (Пятиго) дня месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю показания счетчиков. Арендатор обязан предоставить Арендодателю возможность проводить показания счетчиков.

6.1.6. Соблюдать лимиты электропотребления в Помещении 20 кВт.

6.1.7. Соблюдать лимиты максимально допустимой нагрузки на пол в Помещении из расчета не более 300 кг/кв.м.

6.1.8. Соблюдать Правила внутреннего распорядка Торгового центра (Приложение № 2 к настоящему Договору) и Положение о безопасности работы Торгового центра (Приложение № 4 к настоящему Договору) в части, не противоречащей условиям настоящего Договора.

6.1.9. Не использовать инженерные сети с превышением их проектной мощности. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила пожарной и технической безопасности, нормы и правила в области гражданской обороны, по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, санитарные нормы и правила, выполнять все требования соответствующих инстанций, как и отношения Помещения, так и в отношении Торгового центра. При этом Арендатор несет ответственность за нарушение санитарных, противопожарных и иных правил и норм, а также за невыполнение соответствующих требований по использованию Помещения.

6.1.10. В случае неисправности в системе пожарной и/или охранной сигнализации незамедлительно уведомить об этом представителя Арендодателя и принимать меры направленные на восстановление их работоспособности.

6.1.11. Содержать Помещение в чистоте и порядке. Обеспечить в Помещении или в иных местах, указанных Арендодателем, наличие контейнеров для пищевых отходов. Ежедневно и своевременно осуществлять вынос мусора в места, определенные Арендодателем. Ежедневно своими силами и за свой счет вывозить из Помещения крупногабаритный и строительный мусор.

6.1.12. Следить за чистотой витрин, осуществлять мойку рам, стекол внутри и снаружи Помещения. В случае повреждения (нанесения царапин) антистатической пленки, которой оклеены витрины Помещения, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет провести замену пленки в соответствии с утвержденным стандартом.

6.1.13. Не размещать какое-либо имущество и товары за пределами Помещения.

6.1.14. Не допускать проливания за пределы Помещения каких-либо жидкостей, испарений, выбросов, шума, протекания воды и т.д.

6.1.15. Не допускать хранение и применение в Помещении взрывчатых, легковоспламеняющихся, сильнодействующих, ядовитых и иных веществ из оборота веществ, предметов и изделий, пиротехнических изделий, за исключением случаев, когда подобные вещества и изделия являются частью товарной номенклатуры и реализуются в рамках Разрешенного использования.

6.1.16. Поддерживать Помещение и имущество в Помещении в исправном состоянии, а также проводить за свой счет текущий ремонт Помещения. Начало и окончание производства ремонтных работ, а также перечень работ должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем не позднее, чем за 7 (Семь) календарных дней до начала их проведения путем направления соответствующей заявки в адрес Арендодателя. При этом привлечение Арендатором какого-либо подрядчика для выполнения ремонтных работ в Помещении возможно только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.17. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем любые изменения дизайна Помещения, в том числе вывесок, объявлений и витринного пространства.

6.1.18. Информировать Арендодателя о любых обращениях к нему уполномоченных органов, о любых событиях, действиях третьих лиц, которые могут оказать влияние на пользование Помещением.

6.1.19. В случае получения Арендодателем какого-либо требования от уполномоченного органа в отношении Торгового центра и/или Помещения, Арендатор обязан по письменному уведомлению от Арендодателя исполнить указанное требование в той части, в которой оно относится в Помещению. Требование уполномоченного органа должно быть исполнено в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления соответствующего уведомления Арендатору.

Арендодатель имеет право самостоятельно исполнить указанное требование уполномоченного органа и потребовать от Арендатора возместить расходы, связанные с выполнением такого требования в той части, в которой оно относится в Помещению. Документально подтвержденные расходы Арендодателя должны быть возмещены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя.

6.1.21. Арендатор в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания настоящего договора обязуется заключить договор на техническое обслуживание элементов и устройств противопожарных систем



расположенных внутри помещения с подрывной организацией обслуживающей некакое здание по пожарной безопасности. Проект договора необходимо предоставить Арендодателю на согласование до момента подписания договора аренды.

6.1.22. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещения и сохранность имущества, находящегося в Помещении.

6.1.23. Без предварительного согласия Арендодателя не использовать Помещение в качестве своего места нахождения при регистрации в налоговом органе.

6.1.24. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи предоставить Арендодателю запечатанный комплект ключей от Помещения, список лиц материально-ответственных за имущество Арендатора в Помещении, а также копии доверенностей на этих лиц, подтверждающих право представления интересов Арендатора в Торговом центре, в том числе по приемке корреспонденции от Арендодателя.

6.1.25. Нести полную ответственность за соблюдение трудового и миграционного законодательства РФ. Все сотрудники Арендатора или его Подразника, не являющиеся гражданами РФ, должны иметь регистрацию и документы для осуществления трудовой деятельности на территории г. Москвы.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Проводить за свой счет рекламные мероприятия (акции) в Торговом центре при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.2.2. Использовать без дополнительного разрешения наименование Арендодателя в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.2.3. Использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя товарные знаки, логотип Арендодателя в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.2.4. При наличии предварительного письменного согласия Арендодателя принимать для охраны Помещения и находящегося в нем имущества третьих лиц.

6.2.5. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 2.1, 5.1.3-5.1.6, 5.1.9, 5.1.12, Арендатор наделяется правом расторгнуть настоящий Договор в одностороннем письменном порядке, направив Арендодателю письменное уведомление о расторжении Договора не позднее 30 (тридцати) дней до предполагаемой даты расторжения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен по «30» августа 2021 года (исключительно).

7.2. Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи и прекращается «30» августа 2021 года.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной 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.

7.4. По истечении срока договора Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за 1 (один) месяц до окончания действия Договора.

7.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа в любом из следующих случаев:

7.5.1. Арендатор более 2 (двух) раз подряд не выполнил или неадекватным образом (в частности, несвоевременно) выполнил какое-либо из своих обязательств по настоящему Договору и не исправил допущенное нарушение в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя об исправлении нарушения;

7.5.2. Арендатор более 2 (двух) раз подряд просрочил оплату арендной платы и/или Страхового депозита более чем на 10 (десять) рабочих дней;

7.5.3. Арендатор использует Помещение не по его назначению, без письменного согласия Арендодателя;

7.5.4. Арендатор ухудшает состояние Помещения и/или Торгового центра;

7.5.5. В отношении Арендатора возбуждена процедура банкротства или ликвидации;

7.5.6. Арендатор в течение более чем 3 (Трех) рабочих дней не обеспечивает доступ представителей Арендодателя в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора;

7.5.7. Если Арендатор при осуществлении коммерческой деятельности в Помещении не использует или перестал использовать контрольно-кассовую машину и не устранил данное нарушение в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, а также, если такое нарушение будет допущено более двух раз;

7.5.8. Если Помещение было передано Арендатором в субаренду или иным образом обременено Арендатором без письменного согласия Арендодателя;

7.6. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендодателю не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до планируемой даты расторжения.

7.7. В случае отказа Стороны от исполнения настоящего Договора, Договор прекращает свое действие в указанные в настоящем разделе сроки.

7.8. В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному пунктом 7.5 настоящего Договора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю все документально подтвержденные убытки, понесенные Арендодателем в связи с таким отказом. При этом стоимость Неотделанных улучшений, произведенных Арендатором в Помещении, не компенсируется Арендатору.

7.9. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке без объяснения причин отказаться от настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 2 (два) месяца до даты отказа от настоящего Договора. В этом случае Арендодатель компенсирует Арендатору документально подтвержденную остаточную балансовую стоимость Неотделанных улучшений в Помещении, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, а также возмещает Арендатору Страховой депозит. Данный пункт не действует в течение 2 лет с даты подписания настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Арендатор обязан оплатить Арендодателю все понесенные и документально подтвержденные расходы и убытки, которые у Арендодателя могут возникнуть в связи с деятельностью Арендатора и/или его подразчиков, а также убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Стороны договорились, что исполнение Арендодателем обязательств по Договору в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по оплате арендной платы и Страхового депозита, и может быть приостановлено до тех пор, пока арендная плата и/или Страховой депозит не будут надлежащим образом оплачены в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае если Арендатор более 1 (одного) раза в течение календарного года задерживает оплату арендной платы и/или Страхового депозита на срок более 10 (Десяти) календарных дней с даты, когда соответствующий платеж должен был быть произведен в соответствии с настоящим Договором, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления Арендатора:

- прекратить отпуск частично или полностью коммунальных услуг в Помещении Арендатора;
- отказать Арендатору в допуске в Помещение.

8.3. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Сторонами по настоящему Договору, не был произведен в срок, определенный настоящим Договором для его оплаты, каждая из Сторон вправе потребовать от Стороны, допустившей просрочку, оплатить неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Прекращение настоящего Договора или его досрочное расторжение не прекращает начисление и взыскание пени, если иное не предусмотрено в дополнительном соглашении Сторон.

8.4. В случае если в срок, указанный в п. 7.2. настоящего Договора, Арендатор несвоевременно освободил Помещение и/или несвоевременно подписал Акт возврата, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей за каждый день просрочки.

8.5. Если Арендатор не содержит Помещение в исправном рабочем состоянии и/или если в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя о необходимости осуществления ремонта, Арендатор не осуществляет необходимый ремонт, Арендодатель вправе по своему усмотрению:

8.5.1. осуществить необходимый ремонт за свой счет и возложить на Арендатора понесенные расходы, в том числе путем зачета соответствующих сумм из Страхового депозита;

8.5.2. взыскать с Арендатора за каждый день просрочки осуществления ремонта штраф в размере 3 000 (Три тысячи) рублей.

8.6. В случае если Арендатор не примет Помещение и/или не подпишет Акт приема-передачи в срок, указанные в п. 3.1. настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю пени в размере 1% (Один процент) от месячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.



8.7. В случае если в срок, указанный в п. 7.1. настоящего Договора, Арендатор своевременно не составил *Полномочия* и/или своевременно не подписал Акт возврата, Арендатор обязан оплатить Арендодателю единовременный штраф в размере 0,1 (одной десятой) Постоянной арендной платы за один месяц аренды. При этом за подписание *Полномочия* в период нарушения Арендатор обязан оплатить Арендодателю Постоянную арендную плату в двойном размере.

8.8. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за какие-либо убытки, в связи с отключением или сбоями в теплоснабжении, функционировании телекоммуникационных сетей, водоснабжении, канализации, водосточках и/или энергоснабжении в *Торговом центре*, произошедшими не по вине Арендодателя.

8.9. В случае порчи имущества Арендатора по вине Арендодателя, последний несет ответственность в размере стоимости или затрат на ремонт такого имущества.

8.10. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества и товаров Арендатора, находящегося в *Полномочиях* и *Торговом центре*.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. В случае невозможности разрешения спора по настоящему Договору путем переговоров он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧие УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендатор с предварительного письменного согласия Арендодателя самостоятельно заключает соответствующий договор с поставщиками телекоммуникационных услуг в *Торговом центре* и самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией телефонных линий и использованием телекоммуникационных услуг. Установка телефонных и других телекоммуникационных линий осуществляется по предварительному согласованию с Арендодателем.

10.2. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору, вручаются лично уполномоченному представителю Стороны под расписку о получении или заказным письмом по адресу, указанному в ст. 11 настоящего Договора.

10.3. Об изменениях реквизитов, установленных в ст. 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомлять друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента их изменения.

10.4. Настоящий Договор имеет следующие приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- 10.4.1. Приложение № 1 - Копия плана *Полномочия*;
- 10.4.2. Приложение № 2 - Правила внутреннего распорядка *Торгового центра*;
- 10.4.3. Приложение № 3 - Акт приема-передачи *Полномочия*;
- 10.4.4. Приложение № 4 - Положение о безопасности;
- 10.4.5. Приложение № 5 - Метод измерения Расчетной площади *Полномочия*;
- 10.4.6. Приложение № 6 - Копия плана БТИ.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон Договора и одному для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

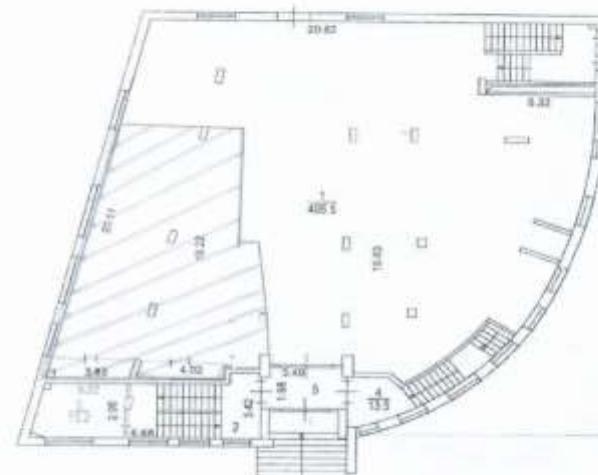
<p>Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «Мамори»</p> <p>115035, г. Москва, ул. Садовая-Кавказская, д.72, стр.1, оф.6 ОГРН 5157746085118 ИНН 7705054266 КПП 770501001 р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 30101810208000000993 БИК: 044525383</p> <p>Генеральный директор Игльиников А.Н.</p>	<p>Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»</p> <p>ОГРН 1167746694961 ИНН 9717034881 КПП 771701001 Юридический адрес - 129164, г. Москва, проспект Мира, д.124, корп.1В, цоко. этаж, пом. 9Н МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КВ "МОДУЛЬБАНК" Г. МОСКВА БИК: 044525092 к/с №: 30101810645230000092 р/с №: 40702810770048001070</p> <p>Генеральный директор Халириев М.Ш.</p>
---	---



Приложение № 1
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Копия плана Помещения

1 этаж
Баркляя ул д 10А



Приложение № 2
к Договору аренды помещений
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Правила внутреннего распорядка Торгового центра

Арендаторы с момента открытия торговых предприятий в арендуемых помещениях Торгового центра обязаны вести Коммерческую (торговую) деятельность добросовестно и корректно. Не предпринимать действий, способных нанести ущерб репутации Арендодателя и неукоснительно соблюдать следующие правила:

1. Управляющая компания Торгового центра

1.1. Деятельность Управляющей компании Торгового центра осуществляется в интересах Арендаторов. Управляющая компания Торгового центра несет ответственность за повседневную эксплуатацию Мест общего пользования Торгового центра. Управляющая компания в своей деятельности подчиняется Арендодателю.

1.2. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ Управляющей компании Торгового центра в свои магазины в любое время, как в чрезвычайных ситуациях, так и в ходе обычной работы.

Арендаторы обязаны обеспечить ежедневный доступ Управляющей компании Торгового центра в технические помещения к технологическому оборудованию.

1.3. Все заявки в Управляющую компанию арендаторами должны подаваться заблаговременно за 3 (три) рабочих дня.

2. Время работы

2.1. Часы работы Торгового центра: ежедневно с 08-00 до 24-00 часов.

2.2. Арендатор вправе организовать работу своего предприятия для посетителей в допустимые дни и часы, сверх установленных Арендодателем, при условии согласования этих дополнительных дней и часов с Арендодателем.

2.3. Арендатору запрещается устанавливать часы работы, отличные от указанных, без письменного разрешения Управляющей компании Торгового центра.

2.4. В случае принятия Арендодателем решения о закрытии Торгового центра на технический день, с целью проведения профилактических работ систем и оборудования или продолжения работы в праздничные дни, Арендаторам заблаговременные направляются соответствующие уведомления. Это решение является обязательным для Арендатора.

3. Время и право доступа в Торговый центр для сотрудников Арендаторов

Для беспрепятственного доступа в Торговый центр Арендаторы обязаны выполнять следующие требования:

3.1. Арендаторам надлежит покинуть свои помещения в течение часа после окончания торговли и до закрытия основных выходов. Если кому-либо из Арендаторов необходимо оставаться в своих помещениях во внеурочное время для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, замены и/или пополнения ассортимента, уборки, обучения персонала, оформления витрин или для какой-либо иной цели, они должны заполнить бланк "ЗАЯВЛЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ В ПОМЕЩЕНИИ ВО ВНЕУРОЧНОЕ ВРЕМЯ" с указанием дополнительного времени пребывания и передать его Управляющей компании Торгового центра.

3.2. Арендодатель оставляет за собой абсолютное право вывода с территории Торгового центра лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, репутации или интересам Торгового центра.

3.3. Арендаторам запрещается допускать нахождение в магазине посторонних лиц по окончании рабочего времени.

4. Порядок ведения коммерческой (торговой) деятельности

4.1. До момента начала коммерческой (торговой) деятельности, Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех требуемых официальных документов (государственные лицензии и/или разрешения и т.д.) и сдать их Управляющей компании Торгового центра.

11

4.2. Арендатору запрещается:

4.2.1. без согласия Арендодателя вести Коммерческую деятельность в Местах общего пользования, на прилегающих к Помещению площадях Торгового центра, выставлять в Местах общего пользования рекламные стенды и иные рекламные материалы и конструкции, а также хранить имущество в служебных и эвакуационных коридорах;

4.2.2. предлагать покупателям товары и/или услуги, запрещенные или не подлежащие продаже;

4.3. Ведение коммерческой (торговой) деятельности должно соответствовать следующим требованиям:

4.3.1. Строго придерживаться норм и правил, регламентированных Департаментом потребительского рынка и услуг, Правительством Москвы, Российской Федерации. Ответственность за нарушение норм и правил торговли несет Арендатор. В случае наложения штрафных санкций за нарушение в работе предприятий на Управляющую компанию Торгового центра, виновный Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные Арендодателем убытки в полном объеме;

4.3.2. Арендатор обязан осуществлять Коммерческую деятельность под Торговым наименованием и/или логотипом, предварительно согласованными с Арендодателем, и не изменять их без уведомления в адрес Арендодателя и соответствующего согласия Арендодателя, и также обязуется не менять специализацию Коммерческой деятельности и Помещения;

4.3.3. Арендатор обязан производить учет товарно-материальных ценностей только до открытия магазина или после его закрытия;

4.3.4. Использовать все помещения в целях Разрешенного использования в течение всего срока аренды;

4.3.5. Осуществлять свою деятельность в помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики;

4.3.6. При размещении и хранении товаров и оборудования строго руководствоваться санитарными нормами и требованиями противопожарной безопасности.

4.4. Заявки от Арендаторов на ведение розничной торговли в Местах общего пользования Торгового центра подаются на рассмотрение Арендодателю не позднее, чем за три недели до назначенного срока начала торговли и осуществляются только после получения всех необходимых разрешений от Арендодателя.

5. Правила оформления витрины

5.1. Витрины должны быть полностью освещены в течение всего рабочего времени Торгового центра.

5.2. Арендатору запрещается:

- использование написанных от руки ценников, плакатов, объявлений и любой другой информации;
- в период проведения строительных, ремонтных работ оставлять витрины открытыми. Витрины должны быть закрыты рекламными баннерами с указанием следующей информации: "Торговое наименование Арендатора. Скоро открытие". Оформление витрин осуществляется Арендатором за свой счет в срок, установленный Арендодателем, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения. При этом Арендатор не имеет права размещать на витринах рекламу третьих лиц, товаров или услуг.

Для размещения вывески необходимо получить технические требования и согласовать дизайн с Арендодателем.

6. Рекламно-информационная деятельность

6.1. Арендодатель разрабатывает программу рекламно-информационной деятельности, которая должна способствовать развитию Коммерческой деятельности арендаторов в Торговом центре, и, по выбору Арендодателя, может включить в себя рекламу в средствах массовой информации, выпуск специальных каталогов, другие рекламные виды.

6.2. В случае присоединения Арендатора к указанной программе он вправе освоить специфику и условия своего участия;

6.3. Арендатор имеет право проводить за свой счет рекламно-информационную деятельность с условием, что такая деятельность не будет отрицательно влиять на репутацию Арендодателя и/или Торгового центра. Любая рекламная деятельность в Торговом центре проводится только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

12



7. Информационные таблы и указатели

7.1. Концепция и размещение единых информационных таблов с указанием расположения машинной по всему *Торговому центру* является исключительным правом Арендодателя.

7.2. Без письменного согласия Арендодателя запрещается размещение других указателей и любых рекламных материалов Арендатора в *Торговом центре*. Арендатор обязан незамедлительно, получив письменное уведомление от Арендодателя, прекратить использование таких рекламных материалов в *Торговом центре*.

7.3. Размещение любых рекламных материалов Арендатора в *Торговом центре* также должно быть согласовано с Арендодателем. Заявка на проведение рекламных мероприятий, презентаций и пр. в *Торговом центре* передается на рассмотрение Арендодателю не позднее чем за два недели до намеченного времени проведения.

8. Использование грузовых дворов и транспортировка товаров

8.1. Запрещается:

- доставлять товар через открытые для доступа посетителей участки *Торгового центра* в течение рабочего времени. Все Арендаторы, которым необходимо пересечь указанные зоны должны делать это в то время, когда *Торговой центр* закрыт для посетителей или после получения дополнительного разрешения от Управляющей компании *Торгового центра*;

8.2. угрожать и перегораживать пути, входы, проезды, проходы, коридоры, прилегающую территорию и пр. объекты *Торгового центра*.

8.3. **Арендатор обязуется:**

- производить приемку и загрузку товаров, осуществлять вывоз товаров, оборудования и объемных предметов любого рода для осуществления его Коммерческой деятельности в порядке и сроки, указанные Управляющей компанией *Торгового центра*. Управляющая компания *Торгового центра* оставляет за собой право инспектировать любые грузы, вносимые в *Торговой центр* и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящим Правилам или условиям договора аренды.
- предоставлять графика поступления всех грузов с указанием времени и дней недели;
- не позднее чем за 24 часа до даты доставки имущества в *Помещение* предоставлять Управляющей компании соответствующее извещение.

9. Порядок удаления отходов и правила поддержания чистоты в Торговом центре

9.1. Арендатор обязуется:

- обеспечить наличие контейнеров (пластиковых пакетов) отдельно для твердо-бытовых и бытовых отходов в его *Помещении* надлежащего размера и в надлежащих количествах, соответственно потребностям его деятельности;
- при завождении контейнеров (пластиковых пакетов) тщательно укладывать и уплотнить мусор, вынести мусор в обозначенное Управляющей компанией время. Контейнеры (пластиковые пакеты) с твердо-бытовыми отходами должны дополнительно маркироваться. При утилизации мусора, подверженного разложению или неприятным запахам, Арендатору дополнительно необходимо проконсультироваться с Управляющей компанией *Торгового центра* о порядке утилизации такого мусора;
- производить сбор мусора, а также его хранение и складирование только тем способом и в тех местах *Торгового центра*, которые определяет для этого Арендодатель.

9.2. Запрещается:

- ставить и оставлять мусор или контейнеры для мусора в служебных коридорах, эвакуационных проходах, Местах общего пользования, торговых залах;
- перемещать контейнеры для мусора через торговые галереи или открытые для доступа широкой публики площади.

9.3. Уборка помещений и Мест общего пользования

Основная уборка помещений Арендаторов и Мест общего пользования *Торгового центра* производится в период до открытия *Торгового центра*. Арендатор обязан обеспечить не только уборку *Помещения*, но также и внутри внутри и снаружи, демонстрационных шкафов и прочих элементов оборудования, находящихся под их контролем.

Разрешается проведение уборки Арендатором в *Помещении* в течение рабочего времени *Торгового центра* при безусловном соблюдении следующего порядка:

- водоотбор и слив воды осуществляется только в местах указанных Арендодателем;
- уборка должна производиться с соблюдением санитарно-гигиенических норм;

Приложение № 3
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Акт приема-передачи Помещения

г. Москва

«22» августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «НИМОРНА», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Игнаткина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидриев Мгер Шимшиловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г. (далее по тексту – «Договор»), Арендодатель предоставил, а Арендатор принял помещением общей площадью 96,8 кв.м., расположенное на первом этаже *Торгового центра* по адресу: г. Москва, ул.Барятиня, д.10а (далее – «*Помещение*»).
2. На момент передачи *Помещения* находится в допустимом противозащитном и санитарном состоянии, пригодном для его нормальной эксплуатации в соответствии с назначением *Помещения*, и Арендатор не имеет никаких претензий к Арендодателю по состоянию *Помещения*.
3. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора, составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон его подписавших.

Арендодатель
Генеральный директор


Игнаткин А.Н.

Арендатор
Генеральный директор


Хидриев М.Ш.



• наличие сотрудников в рабочей одежде и с уборочным инвентарем в Местях общего пользования Торгового центра запрещено.

10. Курение и прием пищи в помещениях Торгового центра

10.1. Сотрудникам Арендатора запрещается курение на территории Торгового центра в течение времени его работы и после закрытия. Арендатор несет ответственность за действие своих сотрудников. Курение возможно лишь в местах, предварительно письменно согласованных с Арендодателем.

10.2. Арендатор может организовать прием пищи своих сотрудников в специально отведенном месте арендованного Помещения, в течение времени его работы, но только с использованием одноразовой посуды. Питание сотрудников не должно влиять на режим работы секции. Использование каких-либо электроприборов (электроплиты, электрочайники и пр.) без согласования с Управляющей компанией Торгового центра категорически запрещено.

11. Правила по соблюдению интересов других Арендаторов

11.1. В период проведения строительных работ по оборудованию помещений и любых других ремонтных работ, Арендатор обязан:

- вести работы неокончательно в то время, которое согласовано с Арендодателем;
- не производить работы с повышенным уровнем шума в часы торговли, если только не будет получено особое разрешение на их производство в эти часы. Все работы, связанные с появлением характерного запаха, например, малярные работы, нанесение лакового покрытия или сварочные работы, могут производиться только после выполнения мероприятий, предотвращающих распространение этих запахов на другие участки и соседние арендные помещения Торгового центра;
- сварочные работы должны быть согласованы Управляющей компанией Торгового центра.

11.2. Запрещается включать музыку, радиотрансляцию или иные звуковые эффекты, если это мешает коммерческой деятельности иных Арендаторов.

12. Ответственность Арендаторов за обучение персонала и действия в чрезвычайных ситуациях

Арендаторы обязаны:

- 12.1. Неукоснительно соблюдать требования и правила противопожарной и технической безопасности.
- 12.2. Разместить в каждом арендованном помещении План эвакуации людей и материальных ценностей из помещения и назначить ответственных лиц за проведение эвакуации.
- 12.3. Производить обучение своего персонала пожарной безопасности и санитарно-гигиеническим нормам за свой счет, согласно установленным требованиям УПС Москвы, СЭС и других инстанций.
- 12.4. Произвести за свой счет работы по безопасному остеклению, а также иные необходимые мероприятия по обеспечению безопасности сотрудников и посетителей арендуемой секции.

Арендодатель
Генеральный директор

Игоров И.И.

Арендатор
Генеральный директор

Хазриев М.Ш.

Приложение № 4
к Договору аренды помещений
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Положение о безопасности работы Торгового центра

1. Пропускной и внутриобъектовый режимы

1.1. Допуск постоянного персонала арендаторов до начала работы Торгового центра осуществляется через служебный вход по спискам, утвержденным Управляющей компанией Торгового центра, с началом работы через любой вход.

1.2. Постоянный персонал арендаторов обязан покинуть арендуемую секцию в течение часа после завершения работы Торгового центра. При необходимости остаться на большее время оформляется бланк "Заявление о нахождении в помещении во внеурочное время", который заверяется представителем Управляющей компании Торгового центра.

1.3. Арендаторам запрещается оставлять посторонних лиц в помещениях по окончании рабочего времени.

1.4. Завоз и вывоз товара, оборудования осуществляется арендаторами во время и в таком порядке, какие будут указаны Управляющей компанией Торгового центра. В целях соблюдения правил противопожарной безопасности, запрещается доставлять товар через открытые для доступа покупателей участки Торгового центра, загромождать и перекрывать пути, входы, проезды, проходы и прочие объекты Торгового центра. Для оформления пропуска на въезд/вывоз имущества из Помещения или Торгового центра необходимо заполнить заявку.

1.5. До начала коммерческой деятельности в Помещении Арендатор обязуется предоставить Управляющей компании список уполномоченных лиц Арендатора, имеющих право подписи, а также своевременно вносить коррективы в данный список.

2. Правила пожарной безопасности

2.1. Ответственность за пожарную безопасность на территории объекта и организация мероприятий по обеспечению пожарной безопасности возлагается на Управляющую компанию Торгового центра.

2.2. Ответственность за пожарную безопасность в Помещении возлагается на их арендаторов.

2.3. Арендаторы обязаны знать и выполнять требования настоящих правил, а также следить за их строгим соблюдением подчиненными.

2.4. Арендодатель вправе силами своих сотрудников организовать проверки по выеху арендаторами мер противопожарной безопасности.

2.5. Арендатор обязан:

- обеспечить ознакомление и выполнение настоящих правил всеми сотрудниками;
- организовать проведение противопожарных инструктажей (вводного и повторного) и занятий по пожарно-техническому минимуму;
- назначить письменным распоряжением лиц, ответственных за обеспечение пожарной безопасности в каждом помещении;
- не допускать без разрешения Управляющей компании строительные-монтажные и огневые работы, а также ввоза и хранения в Торговом центре легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ.

Контроль за соблюдением пожарной безопасности в Торговом центре, оповещение людей о пожаре и их эвакуация возлагается на сотрудников Арендодателя.

2.6. Лица, назначенные арендаторами ответственными за обеспечение пожарной безопасности помещений, обязаны:

- обеспечить соблюдение в помещении установленного противопожарного режима;
- не допускать к работе сотрудников, не прошедших инструктаж по мерам пожарной безопасности;
- в случае неисправности приборов отопления, вентиляции, электроустановок, сообщать об этом Арендодателю;
- по окончании работы осматривать помещения, отключать электроприборы, за исключением дежурного освещения и электроустановок, которые должны работать круглосуточно.





Документы, предоставленные Заказчиком (48/55)

Протокол № 6
к Договору аренды помещений
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Копия плана БТИ

**1 этаж
Баркляя ул д 10А**

Разрешение на проведение переоборудования
в 2016 г. № 103

Арендодатель,
Генеральный директор

Игольников А.Н.

Арендатор,
Генеральный директор

Хайриев М.Ш.

19

Принято, просмотрено и одобрено
(подпись) (инициалы)
Давлатова, М.Ш.

17/09/2022
Г. АРМЕНИЯ

17/09/2022

17/09/2022



Соглашение о смене стороны от 01.07.2017 г. по договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.

ВХ от 05.10.2020

**СОГЛАШЕНИЕ
О СМЕНЕ СТОРОНЫ ПО ДОГОВОРУ
АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № 6/16-А от 22.08.2016 г.**

г. Москва

«01» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидирова Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, со второй стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор-правопреемник», в лице Генерального директора Хидирова Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящее трехстороннее Соглашение о смене Стороны (далее – Соглашение) по Договору аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г. по адресу: г. Москва, ул. Барская, д. 10А (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Все права и обязанности Арендатора по Договору переходят к Арендатору-правопреемнику с «01» июля 2017 года.

2. Стороны договорились внести изменения в раздел 11 «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» Договора и изложить реквизиты Арендатора в следующей редакции:

Арендатор:**Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»**

ОГРН 1177746610931, ИНН 7736309591, КПП 773601001

Юридический адрес – 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10

Банковские реквизиты:

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА

БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092

р/с №: 40702810370010024987

3. Стороны настоящим Соглашением подтверждают, что Арендатор передал, а Арендатор-Правопреемник принял Помещение, указанное в п. 2.1. Договора, «01» июля 2017 года. Дополнительное подписание Акта приема-передачи Помещения не требуется.

4. По состоянию на «01» июля 2017 года Арендатор имеет задолженность по Договору перед Арендодателем:

- по оплате Переменной части арендной платы за апрель 2017 года в размере 19 545 (Девятнадцать тысяч пятьсот сорок пять) рублей 71 копейка, в том числе НДС 18%;

- по оплате Переменной части арендной платы за май 2017 года в размере 16 607 (Шестнадцать тысяч шестьсот семь) рублей 98 копеек, в том числе НДС 18%.

Обязательства по оплате задолженности Арендатора, указанной в настоящем пункте, в соответствии с настоящим Соглашением переходят к Арендатору-правопреемнику с «01» июля 2017 года.

5. Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации, но распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора-правопреемника.

8. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) оригинальных экземплярах - по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ:****Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА»**

115035, г. Москва, ул. Садовническая, д.72 стр.1, офис 6

ИНН 9705054266, КПП 770501001

ОГРН 5157746085118

р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

Генеральный директор _____ Савельев Е.В.

**АРЕНДАТОР:****Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»**

ОГРН 1167746694961, ИНН 9717034881, КПП 771703001

Юридический адрес – 129164, г. Москва, проспект Мира, д.124, корп.10, пок. этаж, пом. 9Н

Банковские реквизиты:

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА

БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092

р/с №: 40702810770010007070

Генеральный директор _____ Хидиров М.Ш.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ-ПРАВОПРЕЕМИК:****Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»**

ОГРН 1177746610931, ИНН 7736309591, КПП 773601001

Юридический адрес – 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10

Банковские реквизиты:

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА

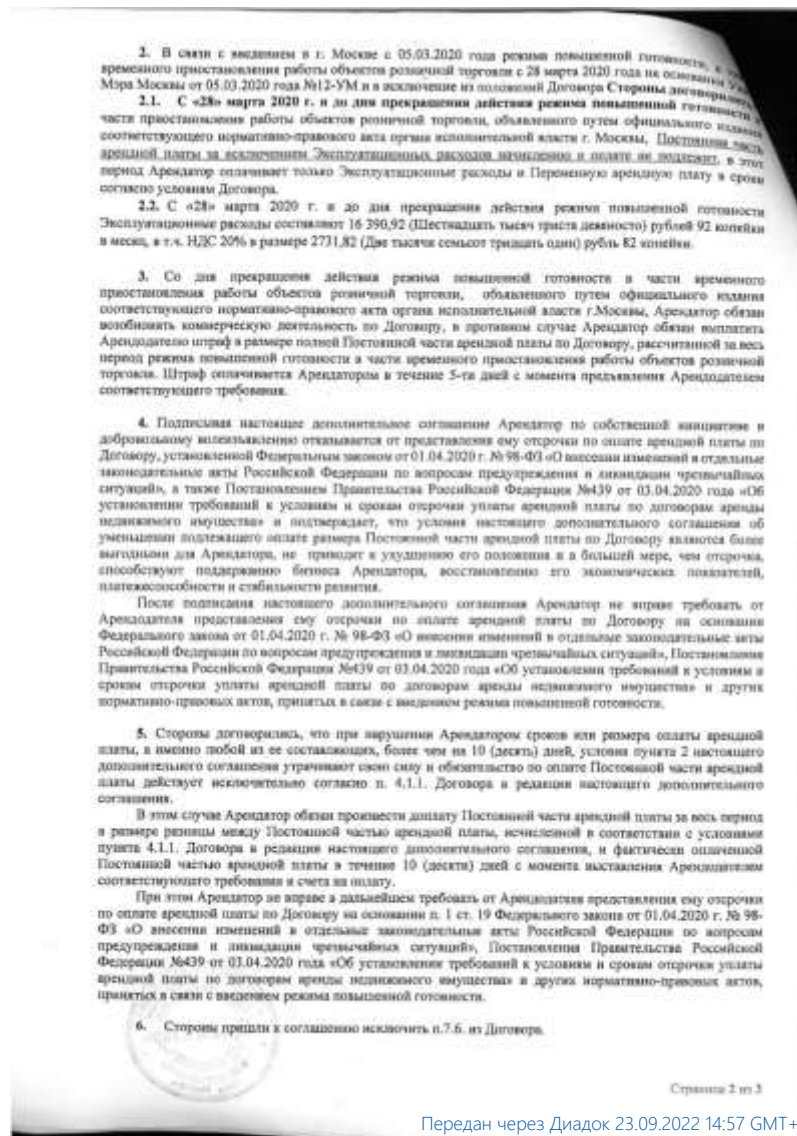
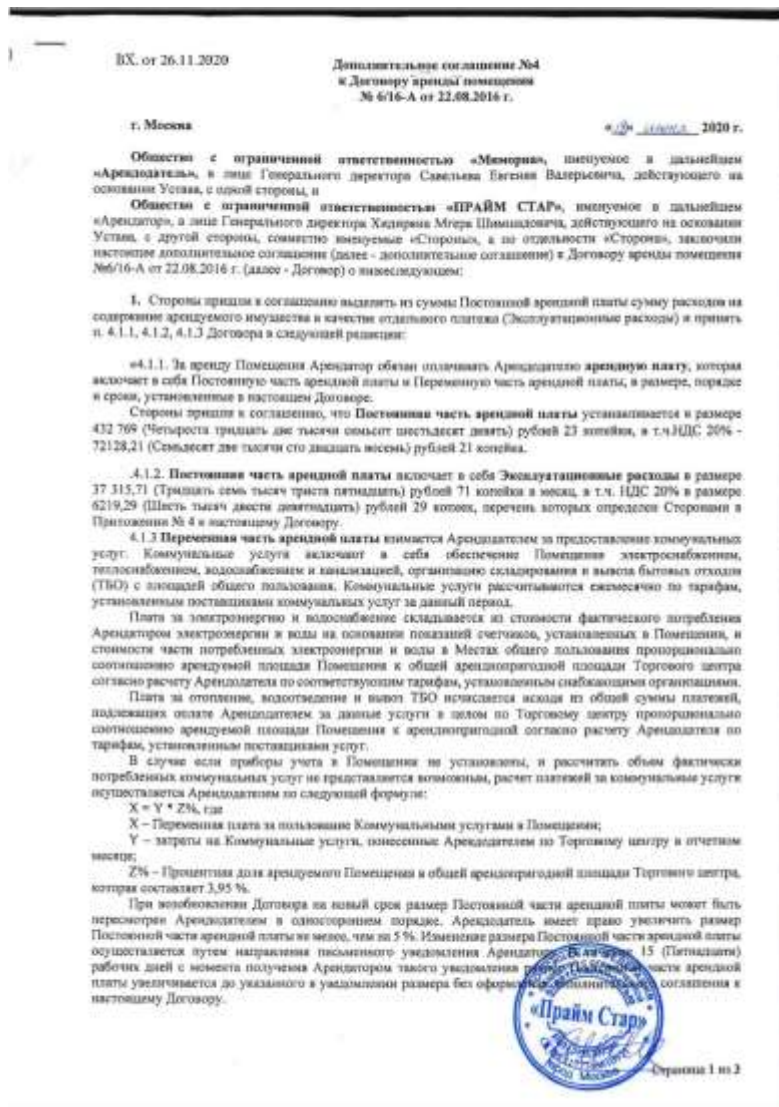
БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092

р/с №: 40702810370010024987

Генеральный директор _____ Хидиров М.Ш.



Дополнительное соглашение №4 от 18.06.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.



Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f11827b-d6e4-4f61-946e-73e74a6e98c3

Страница 111 из 117

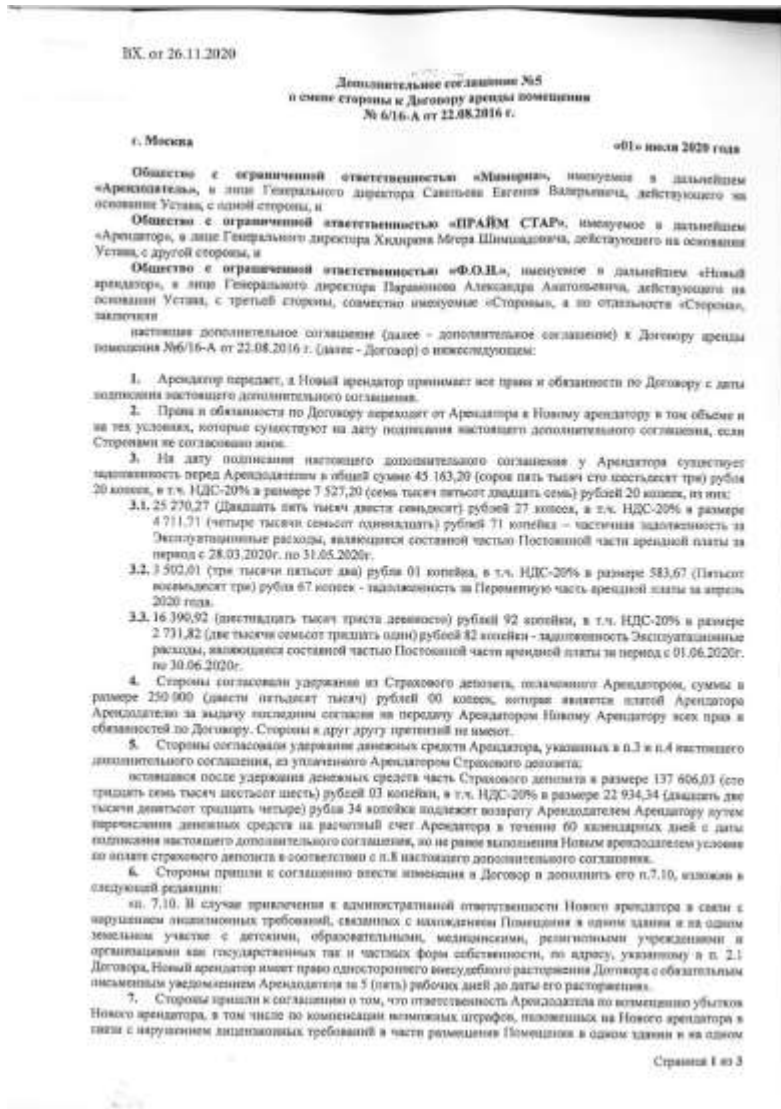
Financial

Consulting Group





Дополнительное соглашение №5 от 01.07.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.



Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
f112872b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
Страница 113 из 117



Полис по страхованию имущества №422-116677/21

18 ноября 2021 г.

Москва, Россия

ПОЛИС
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У.
ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ
НЕДВИЖИМОСТИ «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

№ 422-116677/21

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым
 инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
 Россия, 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ИНН 7728142469

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество
«ИНГОССТРАХ»
 115035, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2
 ИНН 7705042179

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
 с 00:00 часов 30 ноября 2021 г. по 24:00 часов 29 ноября 2022 г.
 (обе даты включительно, всего 365 дней).

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

Перечисленные в настоящем разделе условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
 «Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «06» мая 2019 г.;
 «Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий (к п.3.4.2 Общих условий)»;
 «Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин».
 На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23 сентября 2015 года.

Полис № 422-116677/21
 Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 19.11.2021 09:37 GMT+03:00
 3544653c-c495-4863-b72d-14b20c15592c
 Страница 1 из 4

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:**

По настоящему Полису, объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, указанным ниже:

- Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов):
 - Нежилое здание, общей площадью 2 801,6 кв. м., этажей 4, в том числе 1 подземный этаж, расположенное по адресу: Москва, ул. Барклая, д.10А:
 на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **303 900 000,00**.

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20210924-1 от 24 сентября 2021 г., составленного ООО «Группа финансового консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, считается застрахованным от повреждения и/или уничтожения в результате непредвиденного и внезапного воздействия на него следующих событий (одного из них или совокупности таковых):

- Пожара, удара молнии, взрыва газа - в соответствии с Общими условиями.
- Стихийных бедствий - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от стихийных бедствий» к Общим условиям.
- Злоумышленных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.4.7. Общих условий.

Под злоумышленными действиями третьих лиц в рамках настоящего Полиса понимаются умышленные действия, направленные на уничтожение/повреждение застрахованного имущества, которые могут быть квалифицированы в соответствии с Уголовным Кодексом РФ как:

- умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),
- хулиганство (Ст. 213 УК РФ),
- вандализм (Ст. 214 УК РФ).

Страхованием не покрываются и не возмещаются убытки, явившиеся следствием действий, квалифицированных следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершенных Страхователем или работающими у него лицами.

- Боя стеклов - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин» к Общим условиям.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет рублей **167 145,00**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 декабря 2021 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

- В случае неуплаты Страхователем премии (первого или очередного взноса) в срок, установленный Полисом, Страховщик вправе прекратить (расторгнуть) Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление, либо уведомление по электронной почте.
 При наступлении страхового случая до даты, установленной в Полисе для оплаты премии (первого взноса), Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.

Полис № 422-116677/21
 Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 19.11.2021 09:37 GMT+03:00
 3544653c-c495-4863-b72d-14b20c15592c
 Страница 1 из 4



Полис № 422-116677/21
 Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
 тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 3544653c-c495-4863-b72d-14b20c15592c
 Страница 2 из 4

Передан через Диадок 23.09.2022 14:57 GMT+03:00
 f118272b-d6e4-4f61-94e6-73e74a6e98c3
 Страница 115 из 117
 Financial
 Consulting
 Group



При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или ее первого взноса все обязательства сторон по Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии (первого взноса) или дата досрочной уплаты премии, указанная Страховщиком в его письменном уведомлении (счете), содержащем дату досрочной оплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

При досрочном расторжении Полиса в связи с неоплатой второго или последующих взносов Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших после истечения последнего дня оплаченного периода. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата окончания оплаченного страхового периода.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного Полисом срока страхования, пропорционально отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по Полису страхования.

2. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике. Сведения, сообщенные Страхователем в указанных документах, признаются по настоящему Полису существенными, если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения.

3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, должны быть в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Полиса.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в **российских рублях**.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

_____/ И.В. Кривошова /
М.П.
Генеральный директор

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ Е.А. Радько /
М.П.
Начальник отдела
страхования предприятий сферы торговли и услуг
Доверенность №7856676-4/20 от 24.11.2020 г.



Идентификатор документа 354e653c-c495-4863-b72d-f4b20c1559c2

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

Подписан отправителем:	Владелец сертификата: организация, сотрудник:	Сертификат: серийный номер, период действия:	Дата и время подписания действия:
СПАО «ИНГОССТРАХ» Радько Екатерина Александровна, Начальник отдела	010718E4832070C0000000707C480002 с 15.06.2021 16:31 по 15.06.2022 16:28 GMT + 03:00	19.11.2021 09:37 GMT + 03:00 Подпись соответствует файлу документа	
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Смисневый Александр Витальевич, Первый заместитель, Генерального директора, Финансовый директор	026102661807E00481E910238103393154 с 26.05.2021 15:50 по 26.05.2022 16:00 GMT + 03:00	19.11.2021 12:12 GMT + 03:00 Подпись соответствует файлу документа	



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	23.09.2022 14:57 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	23.09.2022 15:00 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа