



17 февраля 2023 г.

Отчет об оценке №20230217-1

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

Отчет об оценке нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м,
расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул.
Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 17 февраля 2023 г.



Конфиденциально

17 февраля 2023 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №2 от 27 ноября 2018 г. и заданием на оценку №9 от 15 февраля 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 17 февраля 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 17 февраля 2023 г. составила:

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	41 667 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	319 277 000,00
Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), кадастровый номер: 77:09:0003023:8	31 386 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС	392 330 000,00

С уважением,
Оценщик

Генеральный директор



Ситников А. Д.

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

	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
▶ Основные факты и выводы	14
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
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	57
Приложения	59

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8*▶ Права на объект оценки: право собственности на нежилые помещения, право аренды на земельный участок
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, кадастровый номер: 77:09:0003023:8*
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 17.02.2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки

** По состоянию на Дату оценки вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))*

Дата оценки	▶ 17 февраля 2023 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<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 Оценщика 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 рыночной 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

Иные существенные допущения	▶ 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
Ограничения оценки	▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет составляется на бумажном носителе

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (далее – Ассоциация «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
- ▶ Документы представлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ 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
- ▶ 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 справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик 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 содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 07.02.2023 г., дата оценки 17.02.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

- ▶ При составлении настоящего Задания на оценку №9 от 15.02.2023 г. вид разрешенного использования земельного участка был определен как «для размещения объектов торговли». По состоянию на Дату оценки согласно данным Росреестра оцениваемый земельный участок имеет назначение: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - 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

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №2 от 27 ноября 2018 г. и задание на оценку №9 от 15 февраля 2023 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230217-1 от 17 февраля 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8
Дата оценки	▶ 17 февраля 2023 г.
Дата осмотра	▶ 07 февраля 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 531 099 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 410 490 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 17 февраля 2023 г., составила: **392 330 000 (Триста девяносто два миллиона триста тридцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно без НДС**

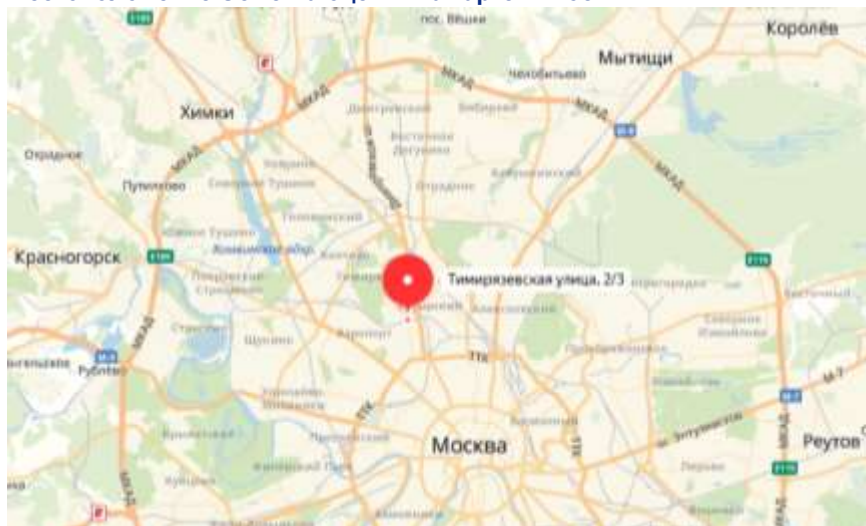
Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

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

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
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	57
Приложения	59

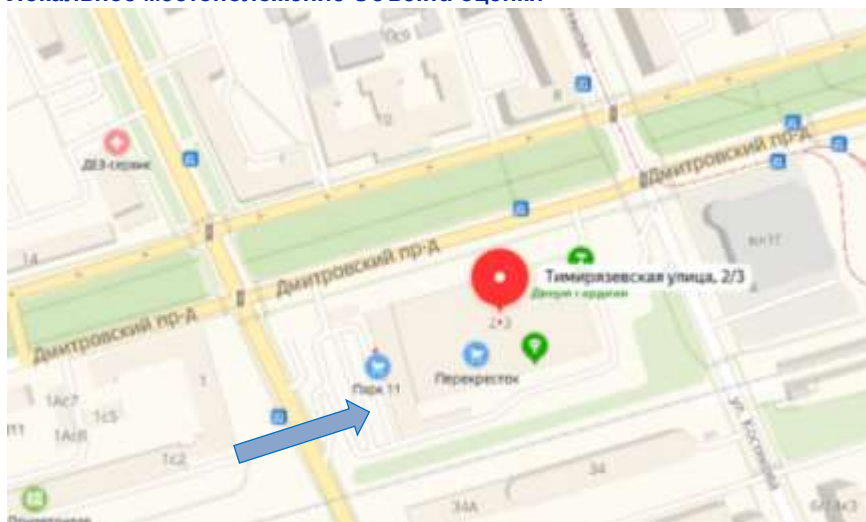
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
 - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8

Описание местоположения Объекта оценки

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

Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

- Тип здания: нежилое
- Год постройки: 1969 г.
- Количество этажей: 5
- Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество

Фасад



Источник: данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: данные осмотра

Описание Объекта оценки

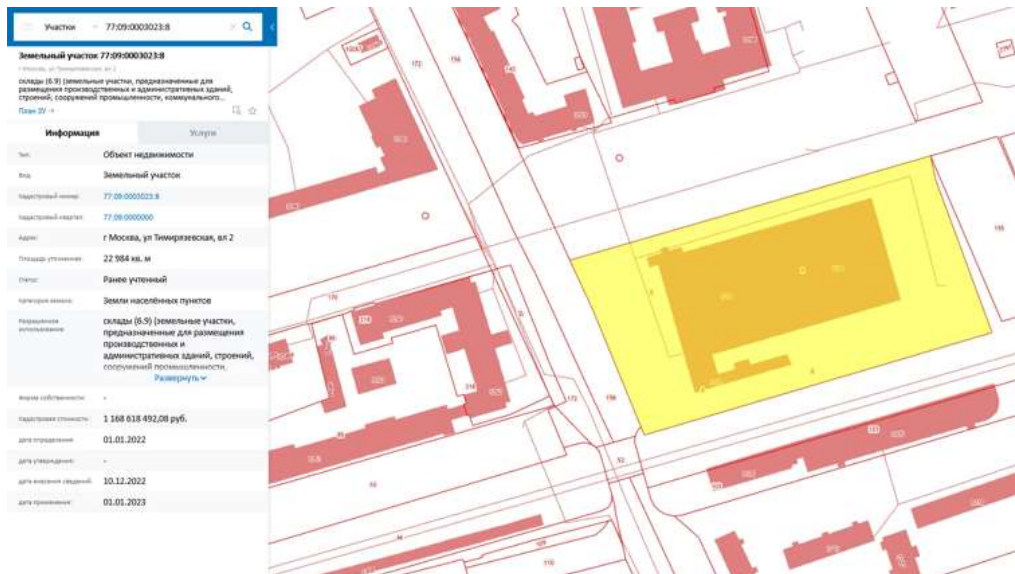
Показатель	Значение	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование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

Источник: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки (продолжение)

- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

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



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь всего земельного участка, кв. м	22 984,00
Доля арендатора, кв. м	1 681,68
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Кадастровый номер	77:09:0003023:8
Строения на участке	здание (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076)
Рельеф и форма участка	правильной многоугольной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовки (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Вид права	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г.
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.	1 168 618 492,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/393/2017-2290 от 29.08.2017 г.
- ▶ Выписки из ЕГРН от 03.04.2019 г.
- ▶ Договор №Т/194-14 аренды торгового помещения от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 23.10.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 16.04.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 09.09.2015 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 01.10.2015 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения от 01.08.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 07.12.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 18.09.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г.
- ▶ Технический план помещения
- ▶ поэтажный план и экспликация к поэтажному плану
- ▶ Полис по страхованию имущества № 22-038464/22 от 13.04.2022 г.

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
 - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: помещение в нежилом здании (торговом комплексе), общей площадью 2 141,4 кв. м, планировка помещений: свободная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения торгового назначения

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23
▶ Краткая характеристика региона	26
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	29
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
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	57
Приложения	59

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)*	2026(П)*
Индекс потребительских цен	6,7%	13,6%	6,2%	4,4%	4,2%	4,6%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ, ИС

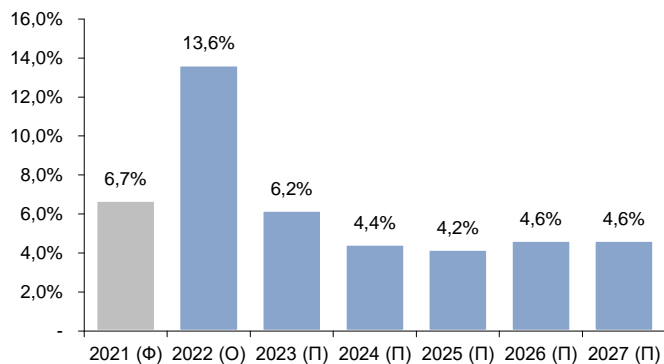
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

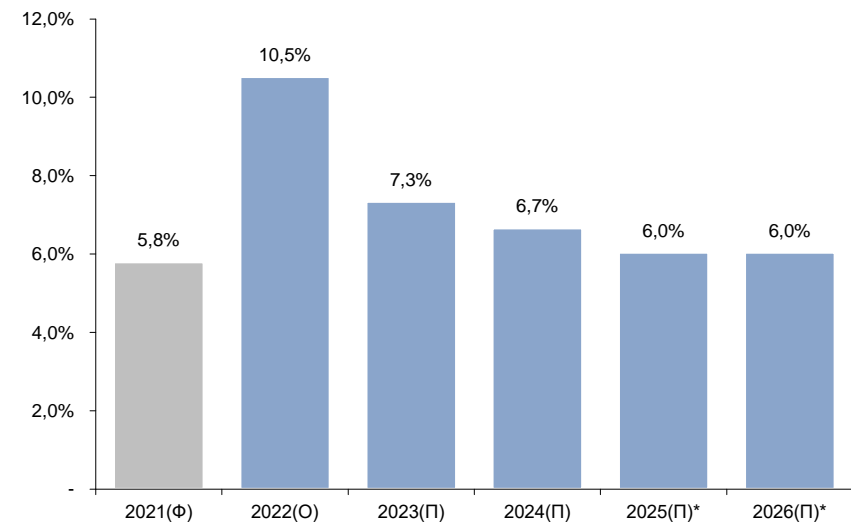
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряжённость неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несёт риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость относительно потенциальных объёмов заимствований в будущем

Прогноз темпа роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

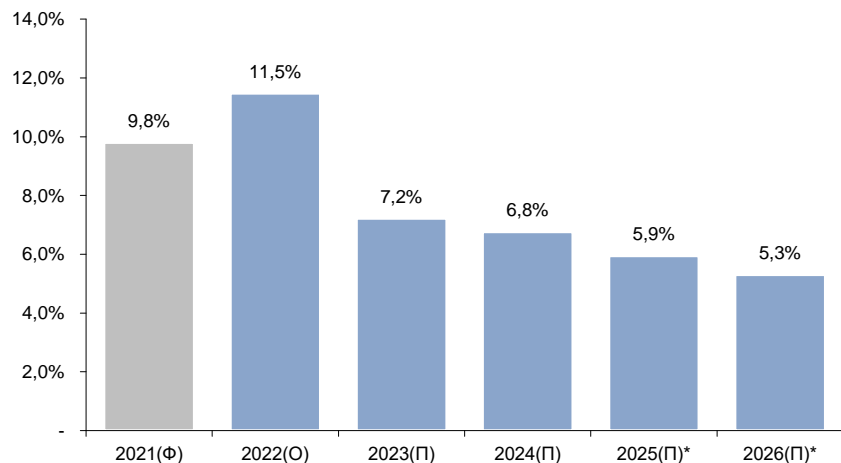
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненфтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- ▶ Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- ▶ Положительное сальдо финансового счета сформировано преимущественно ускорившимся снижением внешних обязательств экономики при снижении вклада роста иностранных активов

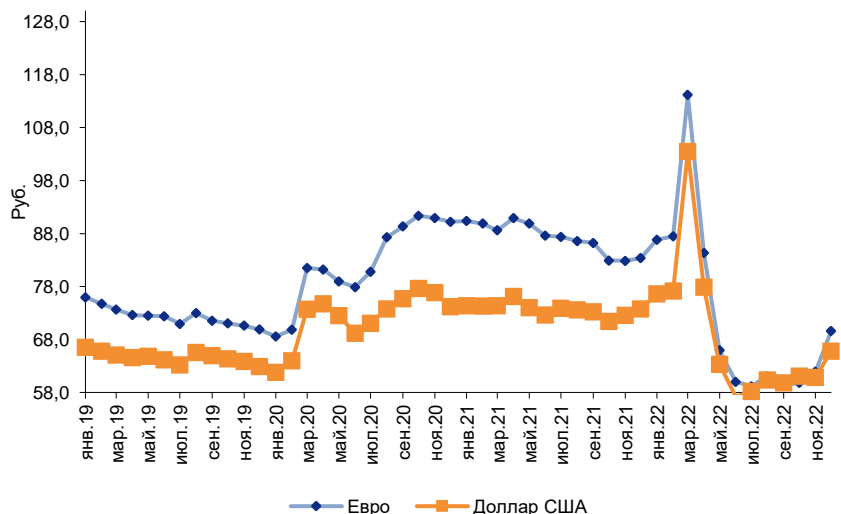
Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,2% по номинальному курсу, в то время как в ноябре усиление рубля составило 0,4% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 65,81 руб. (против 60,85 руб. в ноябре), средний курс с начала года — 68,49 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре укрепился на 12,4% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 69,63 руб. (против 61,93 руб. в ноябре). Средний курс за 2022 г. – 72,48 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса рубль значительно укрепился в течение 2022 г.
- ▶ По состоянию на 1 февраля 2023 г. курс доллара составил 70,5174 руб./долл., а курс евро – 76,3004 руб./евро

Позитивную экономическую динамику в ноябре-декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
 - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)) , кадастровый номер: 77:09:0003023
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое помещение торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

- ▶ 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

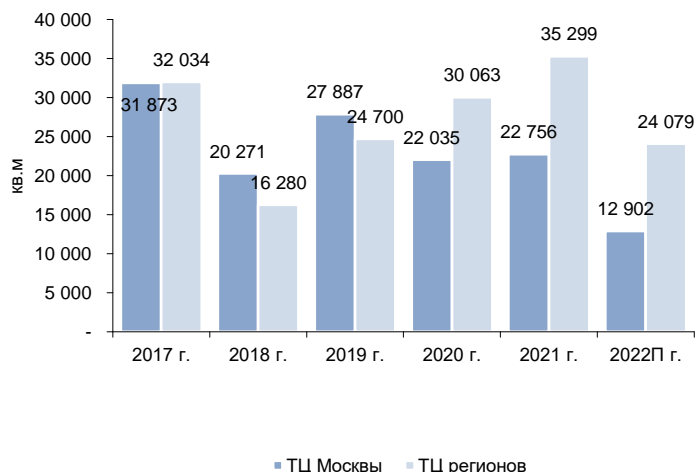
Источник: Анализ Исполнителя

- 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:

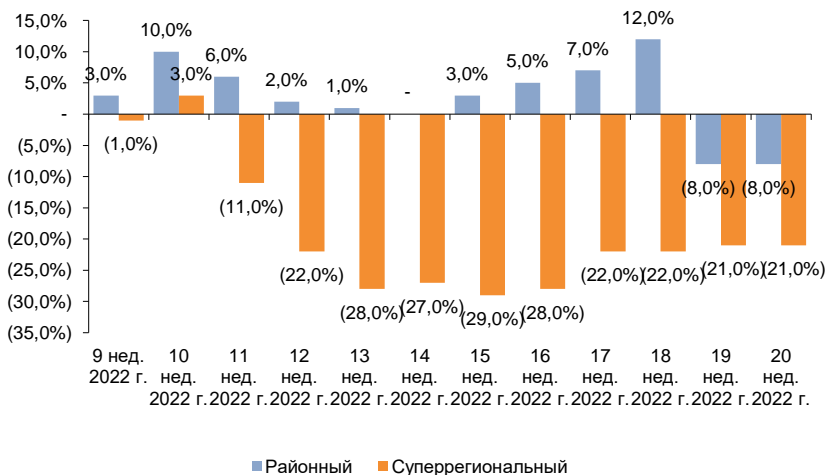
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ удаленность от метро
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ тип объекта
- 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: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, по итогам 3 кв. 2022 г. в Московском регионе был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), а также были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. кв. м), однако открытие последнего запланировано на начало 2023 г. Всего за 9 мес. на рынке было открыто четыре торговых объекта, половина из которых были техническими: районных и окружных форматов). ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. кв. м) ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. м) МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м). Суммарный ввод на конец периода составил 64,3 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 61,5% ниже показателя аналогичного периода 2021 г. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Московского региона качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений за квартал и составляет 575 кв. м на 1 000 человек (против 573 кв. м на 1 000 человек во 2 кв. 2022 г.). В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек)
- ▶ С начала года наибольший прирост зафиксирован в Северо-Восточном АО (+4%) за счет открытия самого крупного объекта, запланированного на 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также небольшого районного ADG Group – ТЦ «Байконур». В Северном и Южном АО показатели выросли на 2% и 1% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов)

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

- ▶ Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 г. и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ритейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок

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
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
	0-50	45 000 - 170 000
<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

- ▶ Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами

Прогноз

- ▶ Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка». По данным Focus, до 10-й недели 2022 г. количество посетителей торговых центрах Москвы было в среднем на 5% выше, чем в 2021 г., с 11-й недели (с начала марта) было отмечено снижение трафика. Mall Index за март – апрель оказался на 10% ниже, чем за аналогичный период 2021 г. По итогам 35 недель 2022 г. отставание составила 6% от уровня 2021 г. и 23% от уровня 2019 г.

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

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

Предложение по аренде торговых объектов в г. Москве					
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. в мес.	Цена предложения, руб./кв. м в год	Источник	
Москва, Дмитровское шоссе, 81	917	1 650 600	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/256302665/	
Москва, улица Фестивальная, 29	1 268	2 300 000	21 767	https://www.cian.ru/rent/commercial/282585860/	
Москва, улица Большая Новодмитровская, 23С1	1 158	2 896 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/279425948/	
Москва, улица Гостиничная, 11С1	817	1 498 567	22 011	https://www.cian.ru/rent/commercial/282945525/	
Москва, Коровинское ш. 23К1	930	3 100 000	39 983	https://www.cian.ru/rent/commercial/153642874/	
Москва, улица Адмирала Макарова, 6С13	636	795 500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262754705/	
Москва, 1-й Волоколамский проезд, 10С16	817	1 654 628	24 303	https://www.cian.ru/rent/commercial/279012777/	
Москва, улица Маршала Жукова, 59	556	1 700 000	36 691	https://www.cian.ru/rent/commercial/283045886/	
Москва, Причальный проезд, 2	1 200	4 000 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/223256788/	
Москва, улица Островитянова, 7	537	1 200 195	26 820	https://www.cian.ru/rent/commercial/281560453/	
Москва, улица Бутлерова, 17	1 186	1 150 000	11 636	https://www.cian.ru/rent/commercial/281748112/	
Москва, улица 2-я Синичкина, 9АС3	1 262	2 000 000	19 017	https://www.cian.ru/rent/commercial/282230742/	
Москва, Кавказский бульвар, 26	2 587	2 500 000	11 596	https://www.cian.ru/rent/commercial/281689326/	
Москва, улица Наташи Ковшовой, 14С1	985	1 940 450	23 640	https://www.cian.ru/rent/commercial/280474910/	
Москва, Старокалужское шоссе, 62	549	1 144 584	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274181682/	
Москва, Бакунинская улица, 69С1	540	729 000	16 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/279998961/	
Москва, Дмитровское шоссе, 85	469	1 019 997	26 098	https://www.cian.ru/rent/commercial/271629947/	
Москва, улица Кольская, 2К4	331	500 000	18 127	https://www.cian.ru/rent/commercial/277050178/	
Москва, улица 1-я Магистральная, 18	304	950 000	37 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/280432936/	
Москва, улица 1-я Леонова, 18	372	820 000	26 423	https://www.cian.ru/rent/commercial/277619151/	
Минимальное значение			11 596		
Максимальное значение			40 000		
Среднее значение			24 671		

Источник: анализ Исполнителя

Примеч.: объявления не анализировались по критерию включения НДС в стоимость продажи

Предложения по продаже торговых объектов в г. Москве				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. в мес.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, улица Космонавта Волкова, 6А	1 124	257 040 000	228 704	https://www.cian.ru/sale/commercial/281339395/
Москва, Коровинское шоссе, 23К1	3 017	780 000 000	258 535	https://www.cian.ru/sale/commercial/283436358/
Москва, Керамический проезд, 59А	984	160 000 000	162 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/283214323/
Москва, улица Дыбенко, 28С2	850	220 000 000	258 854	https://www.cian.ru/sale/commercial/275661265/
Москва, Кронштадтский бульвар, 30Б	1 629	480 000 000	294 677	https://www.cian.ru/sale/commercial/281326547/
Москва, Дмитровское шоссе, 107С3	1 283	220 000 000	171 420	https://www.cian.ru/sale/commercial/274687933/
Москва, улица Аргуновская, 2К2	2 314	350 000 000	151 253	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274610/
Москва, улица Щербаковская, 3С2	950	200 000 000	210 526	https://www.cian.ru/sale/commercial/282226426/
Москва, улица Академика Королева, 13С1	3 423	370 000 000	108 092	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274132/
Москва, Дмитровский проезд, 20К2	1 900	300 000 000	157 895	https://www.cian.ru/sale/commercial/269082167/
Минимальное значение			108 092	
Максимальное значение			294 677	
Среднее значение			200 444	

Источник: анализ Исполнителя

Примеч.: объявления не анализировались по критерию включения НДС в стоимость продажи

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

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 108 092 до 294 677 руб./кв. м. Среднее значение составило 200 444 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 11 596 до 40 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 24 671 руб./кв. м/год

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
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 сравнительным подходом	39
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ 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 V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

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:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/3Z_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$P_{дев}$ – 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 ($3B_{окс}/3Z_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **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

- 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 ($P_{дев}$)

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

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

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

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

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. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

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

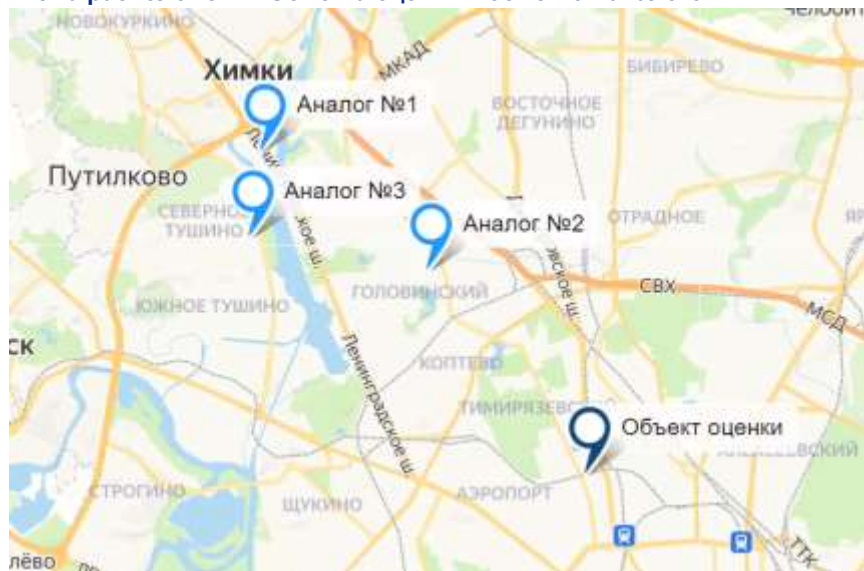
▶ Сравнительный подход

- 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
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Объект-аналог №1: г. Москва, Ленинградское ш., 71Бс2
Объект-аналог №2: г. Москва, Кронштадтский бул., 30Б
Объект-аналог №3: г. Москва, ул. Фомичёвой, 8с2





Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
 - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, Ленинградское ш., 71Бс2	г. Москва, Кронштадтский бул., 30Б	г. Москва, ул. Фомичёвой, 8с2
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2141,4	630,0	1 628,9	672,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2141,4	630,0	1 628,9	672,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	встроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
Цена за объект, руб., с НДС		180 000 000	480 000 000	210 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		285 714	294 677	312 500
Контакты		+7 (958) 762-55-57	+7 (969) 284-64-01	+7 (925) 117-96-49
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoy_ploschadi_2282489515	https://www.cian.ru/sale/commercial/281326547/	https://retail.realtor.ru/moscow/35605/

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		285 714	294 677	312 500
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Дата предложения	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,5%)	(8,5%)	(8,5%)
Местоположение	г. Москва, CAO, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, Ленинградское ш., 71Бс2	г. Москва, Кронштадтский бул., 30Б	г. Москва, ул. Фомичёвой, 8с2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
Метро	м. Дмитровская, 520 м	м. Ховрино, 3,1 км	м. Водный стадион, 2,24 км	м. Планерная, 770 м
Удаленность от метро	5-10 мин пешком	в транспортной доступности	в транспортной доступности	5-10 мин пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		18,0%	18,0%	-
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(12,8%)	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	630,0	1 628,9	672,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(18,8%)	(4,5%)	(17,9%)
Тип объекта	встроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(7,0%)	(7,0%)	(7,0%)

Источник: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	630,0	1 628,9	672,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		9,0%	-	9,0%
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		222 040	283 368	238 637
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		222 040	283 368	238 637
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %</i>		65,6%	29,5%	33,9%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,194	0,431	0,375
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		248 015		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		531 099 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяцев из 12). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,0%

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	16,42%				
Период дисконтирования	-	0,43	1,37	2,37	3,37	4,37
Фактор дисконтирования		0,94	0,81	0,70	0,60	0,51
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	62	83	73	64	56
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	83	73	64	56
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	337				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	368				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-8,0%				

Источник: Анализ Исполнителя

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

Корректировка на торг торговой недвижимости (активный рынок)

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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

Источник: ABN-Group

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

Источник: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	630,0	1 628,9	672,0
Удельная цена	0,27	0,33	0,28	0,33
Корректировка, %		-18,8%	-4,5%	-17,9%

Источник: Анализ Исполнителя

Корректировка на тип объекта				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип здания	встроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Коэффициент корректировки		0,93	0,93	0,93
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №1 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 12,8%, рассчитанная следующим образом: $(1,09/1,25-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3042-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>). Корректировка составила для объекта-аналога №1 минус 18,8%, для объекта-аналога №2 – минус 4,5%, для объекта-аналога №3 – минус 17,9%
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения или здания свободного назначения. Объект оценки является встроенным помещением, а все объекты-аналоги располагаются в отдельностоящем здании, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3037-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 7,0%
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется

Корректировка на наличие и тип парковки			
объект оценки	объект-аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1,00	0,98	0,91
стихийная	1,02	1,00	0,92
организованная	1,10	1,09	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на наличие парковки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип и наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Коэффициент корректировки		1,09	1,00	1,09
Корректировка, %		9,0%	0,0%	9,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объект-аналог №2 оснащены парковочной зоной, а остальные объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2021 г., стр. 255, табл. 205). Корректировка для аналогов №1 и №3 составила плюс 9,0%
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2027 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 317 дней, так как Датой оценки является 17.02.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 17.02.2023 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca}$$

где:

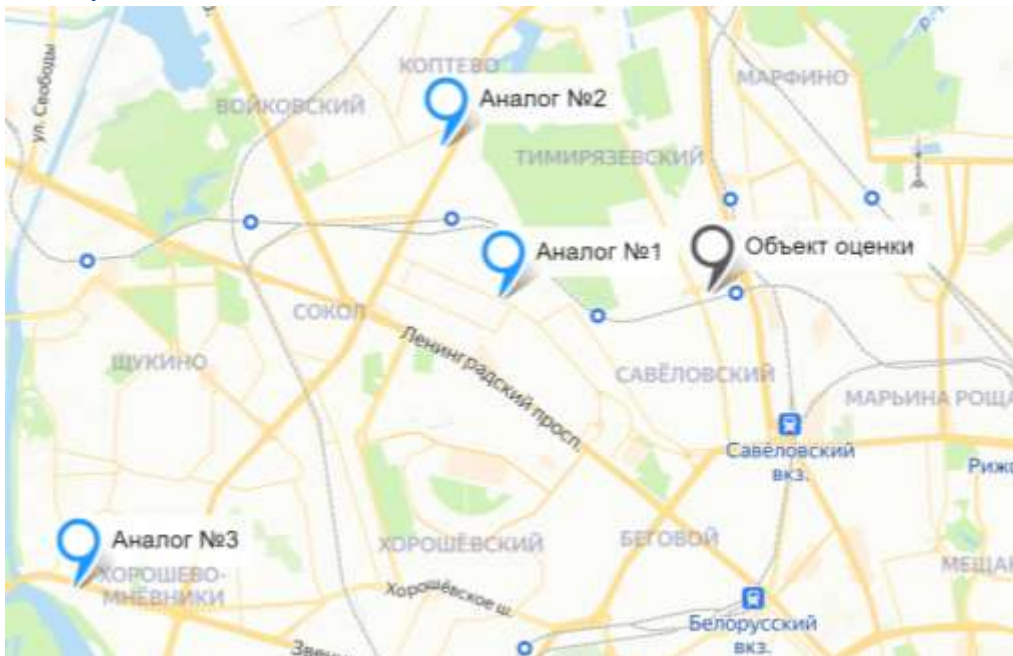
S – площадь, сдаваемая в аренду

Ca – арендная ставка за 1 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что дата оценки (17.02.2023 г.) приходится на начало года, то для всего прогнозного и постпрогнозного периодов уровень недозагрузки составит 11,8%
- ▶ Для расчета уровня загрузки для прогнозных периодов, а также для постпрогнозного периода использовались данные:
 - справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г., стр. 32, табл. 3)
 - справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (ABN-Group, 2022 г., стр. 58)
 - данные Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.)
- ▶ Для расчетов было принято среднее значение – 11,80% (10,00%, 12,52% и 13,00% соответственно по источникам)

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Объект-аналог №1: г. Москва, Часовая ул., 4к2
Объект-аналог №2: г. Москва, Большая Академическая ул., 13А
Объект-аналог №3: г. Москва, просп. Маршала Жукова, 59

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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




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

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

Расчет величины ставки аренды Объекта оценки доходным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, Часовая ул., 4к2	Москва, Большая Академическая ул., 13А	Москва, просп. Маршала Жукова, 59
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2141,4	497,5	607,10	556,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	497,5	607,1	556,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		1 100 000	1 456 990	1 700 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		26 533	28 799	36 691
Контакты		+7 (964) 720-70-98	+7 (915) 231-05-14	+7 (917) 591-32-57
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/270448981/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_607.1_m_moskva_sao_r-n_k_2574704687	https://www.cian.ru/rent/commercial/283045886/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		26 533	28 799	36 691
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		26 533	28 799	36 691
Дата предложения	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, Часовая ул., 4к2	Москва, Большая Академическая ул., 13А	Москва, просп. Маршала Жукова, 59
Метро	м. Дмитровская, 600 м	м. Аэропорт, 900 м	м. Войковская, 1,81 км	м. Октябрьское поле, 3,8 км
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		10,0%	18,0%	18,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(15,4%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2141,4	497,5	607,1	556,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(17,4%)	(15,2%)	(16,2%)
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

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

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	497,5	607,1	556,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		3,0%	-	3,0%
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		24 086	27 953	30 651
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торж), %</i>		30,4%	33,2%	52,6%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,401	0,367	0,232
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		27 563		
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС		59 024 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных услуг (КУ). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают КУ и ЭР в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов принималась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>) и составила минус 3,0% для г. Москвы

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены между ТТК и ЧТК, а объекты-аналоги №2 и №3 – за ЧТК, однако незначительно. В связи с этим объект оценки и объекты-аналоги условно сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 54). Так, для объекта-аналога №1 коорректировка составила плюс 10,0%, для аналогов №2 и №3 – плюс 18,0%

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

Источник: ABN-Group

Корректировка на удаленность от метро				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		1,10	1,18	1,18
Корректировка, %		10,0%	18,0%	18,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на первых линиях второстепенных улиц, а объект-аналог №3 расположен на первой линии магистральных улиц, поэтому необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 15,4%, рассчитанная следующим образом: $(1,15/1,36-1)*100\%$

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	497,5	607,10	556,0
Удельная цена	0,52	0,63	0,61	0,62
Корректировка, %		-17,4%	-15,2%	-16,2%

Источник: Анализ Исполнителя

Корректировка на наличие и тип парковки				
объект оценки	объект-аналог			
	без парковки	стихийная	организованная	
без парковки	1,000	0,970	0,940	
стихийная	1,030	1,000	0,970	
организованная	1,060	1,030	1,000	

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на тип парковки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Коэффициент корректировки		1,03	1,00	1,03
Корректировка, %		3,0%	0,0%	3,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 56)
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, как и объект-аналог №2, а объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 255, табл. 206). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 3%
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется

Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	1 168 618 492,00
Площадь ЗУ под всем зданием	22 984,00
Доля арендатора	1 681,68
Ставка, %	1,50%
Арендная плата за ЗУ	1 282 572

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 141,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,42%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	494 485	

Источник: Анализ Исполнителя

Прогноз расходов

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций" с изменениями от 11.11.2020 г. (<https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>) налоговая ставка в 2023 г. и в последующих налоговых периодах – 2,0%
- ▶ Налог на имущество в 2023 г. составил 4 334 218 руб. ((31 948 644,65 руб. + 217 576 506,38 руб.)*2,0%/365*317 дней), в 2024 г. и последующие – 4 990 503 руб. ((31 948 644,65 руб. + 217 576 506,38 руб.)*2,0%)
- ▶ Изменение кадастровой стоимости носит вероятностный характер, который невозможно спрогнозировать, поэтому кадастровая стоимость на весь прогнозируемый период остается неизменной

Определение величины платы за земельный участок

- ▶ Величина арендной платы за земельный участок определялась по данным договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г. Согласно данному договору арендная плата определяется как 1,5% от кадастровой стоимости объекта с учетом доли арендатора и составляет 1 457 039,08 руб./год (при кадастровой стоимости 1 327 584 570,00 руб.). В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя
- ▶ Так как по состоянию на Дату оценки оцениваемый земельный участок имеет кадастровую стоимость равную 1 168 618 492,08, Исполнитель производит самостоятельно расчет арендной платы за долю земельного участка согласно условиям договора аренды. Арендная плата за долю земельного участка составила 1 282 572 руб./год. Расчет арендной платы представлен в таблице слева

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании суммы премии по страховому полису Заказчика № 422-038464/22 от 13 апреля 2022 г. и составляет 212 646,5 руб. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

Определение величины эксплуатационных расходов

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

Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- ▶ **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ, средняя доходность за полгода по ним составила 9,45%

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

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

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

где:

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

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%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,45%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,72%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,42%

Источник: Анализ Исполнителя

- В рамках определения периода экспозиции использовались данные из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 59). Средние сроки экспозиции для торговых объектов в Москве составляют от 4 до 8 месяцев. Для расчета использовалось среднее значение интервала в размере 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,72%
- 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%
- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,42%

Расчет ставки капитализации

- Для определения ставки капитализации использовались следующие источники:
 - Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости и некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>), ставка капитализации для торговых помещений и зданий низкого класса качества (С и В) составляет 12,00%
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 55, табл. 14), диапазон величины ставки капитализации для торговых объектов составляет от 10,22% до 14,98%. Для расчетов принято минимальное значение диапазона – 10,22%
- В результате для расчета итоговой ставки капитализации использовалось среднее значение, которое составило 11,11%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

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

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

- C – стоимость реверсии
- ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода
- R - ставка капитализации
- g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде
- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- В рамках данного анализа предполагается, что после 2025 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	17.02.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,4%	4,2%	4,6%	4,7%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	59 024 000	51 261 940	61 621 056	64 202 978	67 181 996	70 305 959	73 118 197
Потери от недозагрузки, %		11,8%	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%	11,84%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		45 192 526,1	54 325 123	56 601 345	59 227 648	61 981 733	64 461 002
Операционные расходы, руб. в год, с НДС		6 514 187	7 554 572	7 608 267	7 670 219	7 735 187	7 793 671
Чистый операционный доход, руб., с НДС		38 678 339	46 770 551	48 993 079	51 557 428	54 246 547	56 667 331
Ставка дисконтирования, %		16,42%	16,42%	16,42%	16,42%	16,42%	16,42%
Ставка капитализации, %							11,11%
Период дисконтирования		0,43	1,37	2,37	3,37	4,37	4,87
Фактор текущей стоимости		0,9361	0,8122	0,6976	0,5992	0,5147	0,4770
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		36 207 215	37 985 057	34 177 981	30 894 011	27 920 715	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							167 184 979
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							510 056 988
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							243 309 369
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							410 490 000

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	17.02.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			4,4%	4,2%	4,6%	4,7%	4,0%
Аренда земельного участка	1 282 572	1 113 905	1 282 572	1 282 572	1 282 572	1 282 572	1 282 572
Налог на имущество	4 990 503	4 334 218	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503
Резерв на замещение	494 485	429 457	516 243	537 873	562 830	589 002	612 562
Страхование	212 647	184 682	222 003	231 305	242 037	253 292	263 424
Вознаграждение управляющей компании	520 356	451 925	543 251	566 013	592 276	619 817	644 610
Итого, руб.	7 500 562	6 514 187	7 554 572	7 608 267	7 670 219	7 735 187	7 793 671

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
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	58
Приложения	59

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, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	531 099 000	0,5	
Доходный	410 490 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно с НДС			470 795 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			392 330 000,00

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	41 667 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	319 277 000,00
Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), кадастровый номер: 77:09:0003023:8	31 386 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС	392 330 000,00

Источник: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м) определялась с учетом коэффициента доли стоимости земли в едином объекте недвижимости. Значение коэффициента определялось по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3051-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>) и составило 0,08
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 17 февраля 2023 г., составила:
392 330 000 (Триста девяносто два миллиона триста тридцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно без НДС

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
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	57
Приложения	
1. Список используемой литературы	60
2. Полисы страхования ответственности	61
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	62
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
5. Фотографии Объекта оценки	64
6. Копии предоставленных документов	67
7. Информация из сети Интернет	150

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и московская область), АВN-Group от 01.01.2022 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>

Полисы страхования ответственности

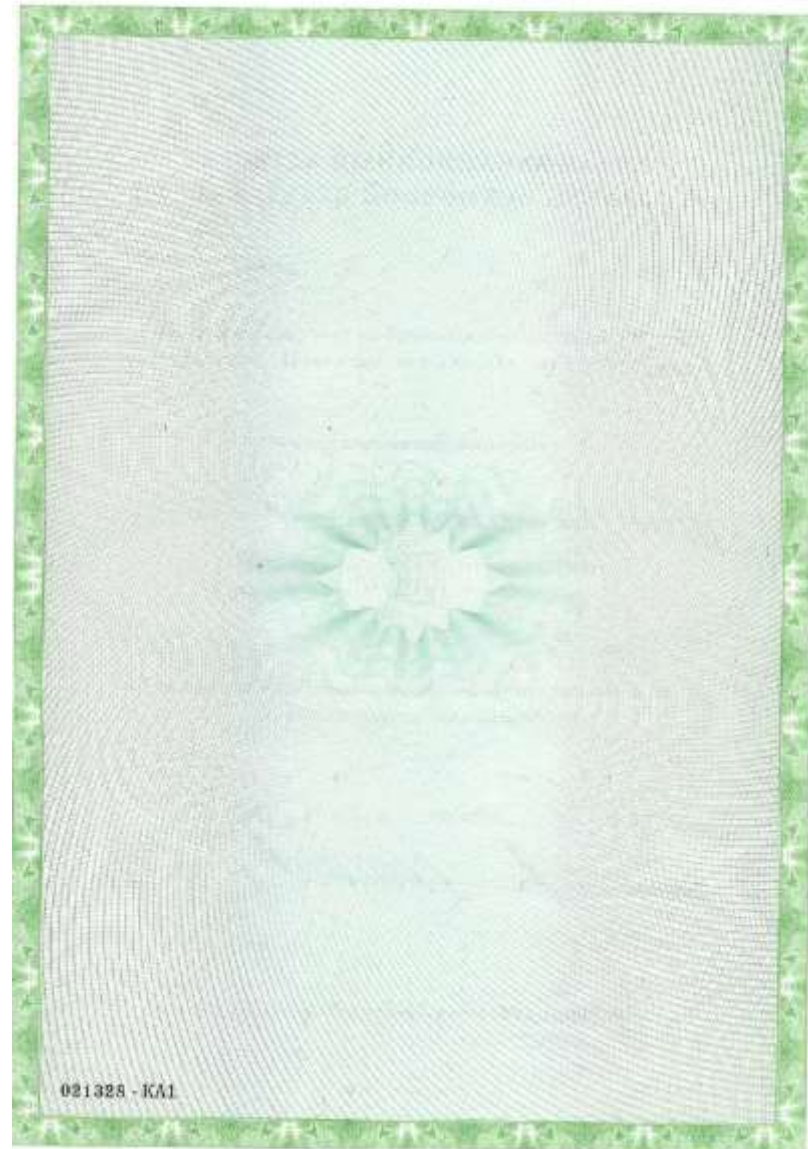
ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713095834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525993	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования 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 Выгодобрибратителей 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 непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинения 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.	
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 (Выгодобрибратителям).	
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 Бюро) Варакской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5818/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Переный/Ретроактивный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Крандр О.В. +74957883999 #5435

Ил. Крандр О.В. +74957883999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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 настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713095834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525993	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 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 (Выгодобрибратителям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска 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: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - является наличием прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного 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 (Выгодобрибратителям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный Бюро/правление коммерческого страхования) Дирекции страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.	





Фасад здания



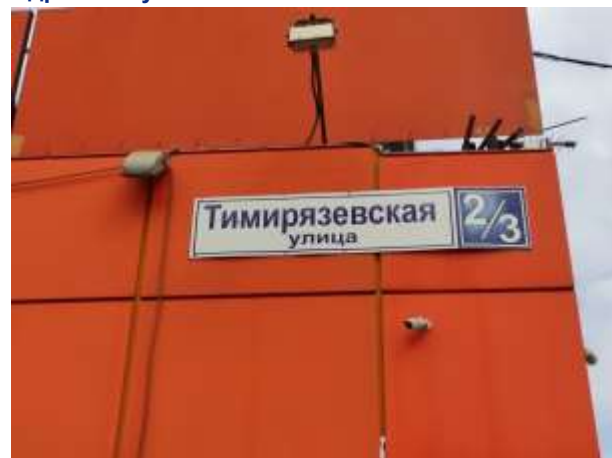
Фасад здания



Фасад здания



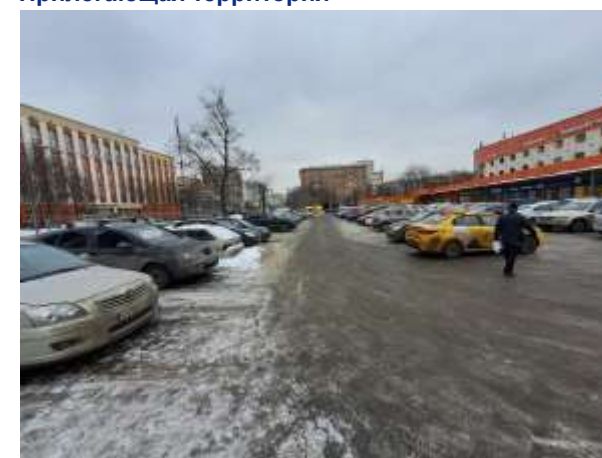
Адресный указатель



Входная группа



Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Копии предоставленных документов (1/70)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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



Раздел 2

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

Земельный участок		№ участка недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
29.08.2017	№ 77/100/393/2017-2290	:	Всего листов выписки
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано		
3. Документы-основания:	3.1 данные отсутствуют		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1		Ипотека	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		13.10.2015	
номер государственной регистрации:		77-77/009-77/009/062/2015-772/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		до исполнения основного обязательства: 13.09.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Публичное акционерное общество Сбербанк России, ИНН: 7707083893	
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 14.09.2015 №3/20/1-15/60; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.09.2015 №20/1-15	
4.1.2		ОГРАНИЧЕНИЕ	
вид:		ОГРАНИЧЕНИЕ. Часть участка площадью 1205 (одна тысяча двести пять) кв.м, находящаяся в границах красных линий, предоставлена без права возведения капитальных строений и сооружений	
дата государственной регистрации:		22.03.2001	
номер государственной регистрации:		77-01/00-11/2001-9756	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		25 лет с 06.06.1995 по 06.06.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Мэрия (Администрация) г. Москвы	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 06.06.1995 № М-09-002416; Дополнительное соглашение от 22.11.1995; Дополнительное соглашение от 19.12.1996; Дополнительное соглашение от 26.11.1997; Дополнительное соглашение от 26.01.1998; Дополнительное соглашение от 02.10.1998; Дополнительное соглашение от 28.05.1999	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	



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

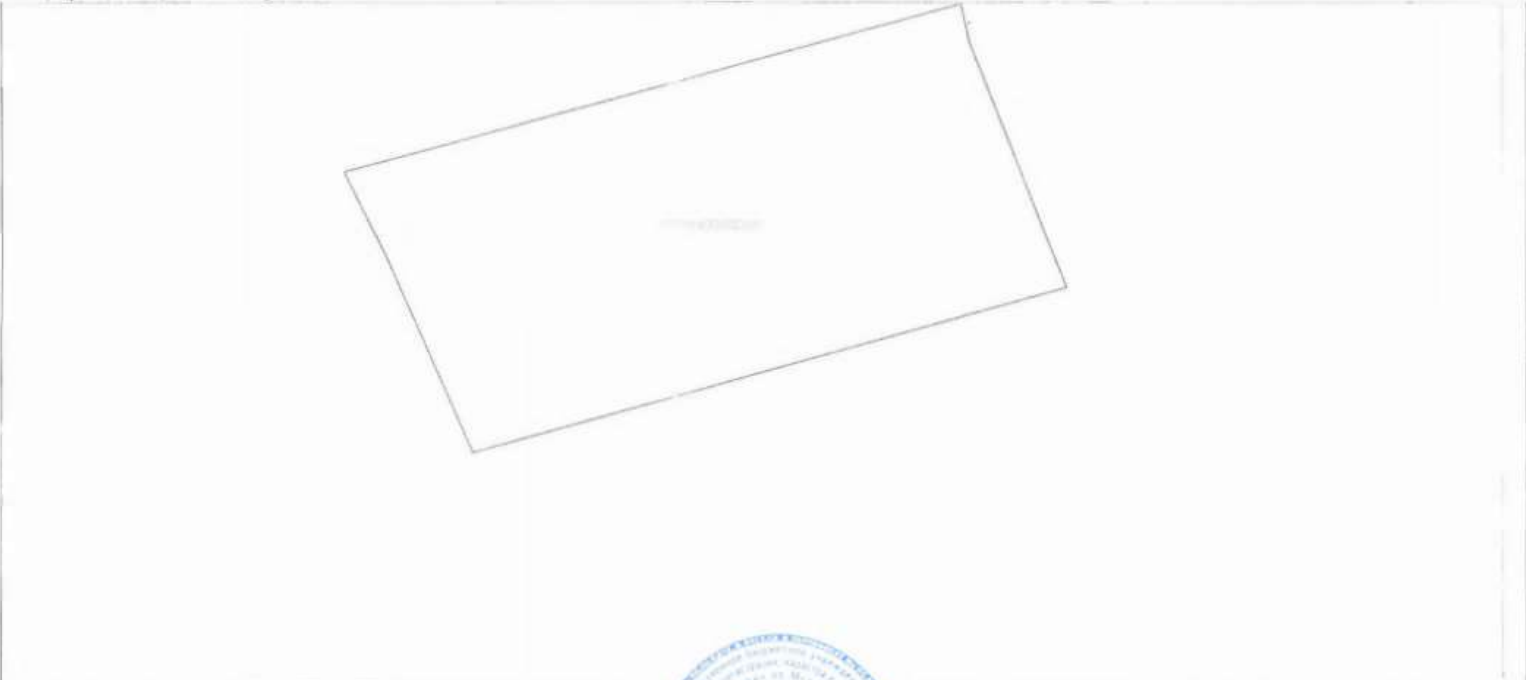


Раздел 3

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В.



Договор о порядке совместного использования и содержания имущества

г. Москва

«19» 01 2019 года

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

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Учитывая то, что Сторона 2 является собственником помещений, расположенных в Здании, в связи с чем использует Земельный участок совместно со Стороной 1 на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Стороны пришли к соглашению в совместном интересе расходов по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 06 июня 1995 года ММ-09-002416 (далее – «Договор аренды»), а равно и по иным договорам аренды Земельного участка, которые будут заключены в будущем, в долях пропорционально соотношению общей площади помещений каждой из Сторон к общей площади Здания, начиная с момента регистрации права общей долевой собственности на Помещение Стороны 2 за владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», находящегося в доверительном

2

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

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

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

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

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

Стороны пришли к соглашению о том, что договоры с контрагентами на оказание услуг и/или выполнение работ, связанных с уборкой и содержанием Земельного участка, заключаются Стороной 1, которая производит непосредственную оплату за оказываемые услуги и/или выполняемые работы. Сторона 2 компенсирует Стороне 1 свою долю в расходах, которые Сторона 1 понесла в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента направления Стороной 1 соответствующего уведомления с приложением подтверждающих документов. Порядок компенсации Стороной 2 Стороне 1 аналогичен порядку, указанному в абз.4.5 и 5.2 настоящего Договора.

4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ

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

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4

арендатором, являющимся конкурентами арендаторов Помещений Стороны 1, в том числе реализуемым схожим ассортиментом товаров.

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

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

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

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

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

4.8. Сторона 1 гарантирует Стороне 2 предоставление на фасаде Здания места, обозначенного под №/Ф 05,06 в Дизайн-проекте размещения информационных конструкций Торгового Центра «ПАРК 11», согласованном Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в соответствии с уведомлением за исх. № КВ-2017-02911-1 от 10.11.2017 г. (далее – «Дизайн-проект»), для размещения вывески для всех последующих арендаторов помещения Стороны 2 с кадастровым номером: 77-09-0003023:8089, при условии, что размещаемая вывеска соответствует требованиям, предусмотренным Дизайн-проектом.

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

- ХВС - 14 метров кубических в сутки;
- ГВС в отопительный сезон - 8 метров кубических в сутки;
- Электроэнергия – Р усл/расч. = 580/345 кВт в сутки;
- Канализация (бытовая и промышленная) - 22 метров кубических в сутки;
- Сезонное отопление - 0,4 Гкал/час.

4.9.1. Сторона 1 гарантирует Стороне 2, что на участке до границ Помещений Стороны 2 будет поддерживать в исправном и работоспособном состоянии действующую систему пожаротушения, осуществлять ее техническое обслуживание на указанном участке и не ограничивать Сторону 2 в ее использовании при условии выполнения Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора.

5

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРОЧИХ РАСХОДОВ

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

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

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

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

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

6

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

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

- оплата за второй и последующие месяцы осуществляется следующим образом:

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

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

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

7

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

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

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

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

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

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

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

8

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

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

9

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Приложением к настоящему Договору является:

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

7. РЕКВИЗТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10

Сторона 1:

ОАО «Тимирязевец»
Юридический адрес: 127422 г. Москва,
Тимирязевская ул. д. 2/3
ИНН 7713080587 КПП 771301001
ИПРН 1037739302875
ИНКОНСЕНС РЕКВИЗИТЫ:
/с 40702810638000053727
/с 301018104000000003225
ОАО «СБЕРБАНК» г. Москва
БИК 044525225

Управляющий ОАО «Тимирязевец» -
Индивидуальный предприниматель

Синичарова А.С.



Сторона 2:

ООО «Управляющая компания
«Альфа-Капитал»
Юридический адрес: 123001, г.
Москва, улица Садовая-
Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
р/с 40701810801850000277, в АО
«АЛЬФА-БАНК», к/с
30101810200000000393 в ГУ БАНКА
РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

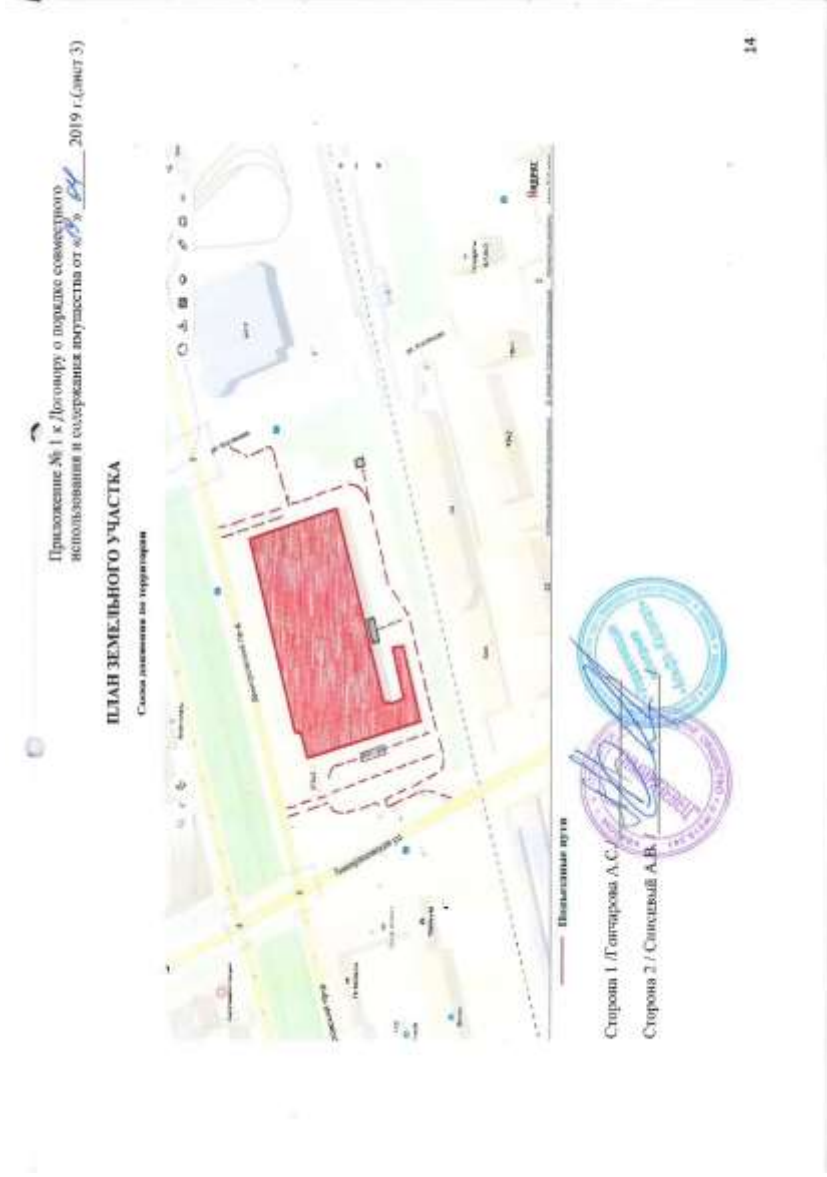
Заместитель Генерального
директора, Финансовый директор

Синичный А.В.



11





Приложение № 2 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от № 14/11/2019 г.

План этажа здания



- Границы участка коридора первого этажа здания
- Границы Помещения Ступени 2
- Восточные стороны первого этажа здания
- Восточные стороны Ступени 2
- Восточные стороны Ступени 2 со стороны Гумаральской улицы
- Восточные стороны Ступени 2 со стороны восточной Гумаральской стороны МЖД

Сторона 1 / Голубцова А.С.

Сторона 2 / Сидневский А.В.



Третьим и прочим участникам договора
на № 14/11/2019 г. (14/11/2019)
договор

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

г. Москва

«23» сентября 2019 года

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

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

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

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

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

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

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

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Сторона 1:
АО «Парк 11»

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

Управляющий АО «Парк 11» - Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.

Сторона 2:

ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Юридический адрес:
123001, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 77281 02469 КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
р/с: 40701810801850000277,
в АО «АЛЬФА-БАНК»,
с/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

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

Антипов Н.Н.

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

г. Москва

«16» апреля 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗТЫ СТОРОН:

Сторона 1:
АО «Парк II»
Юридический адрес:
127422 г. Москва, улица Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А
ИНН 7713470555 КПП 771301001
ОГРН 1197746570812
р/с 407 028 106 340 000 53 727,
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,
к/с 301 018 104 000 000 00 225,
БИК 044525225

Управляющий АО «Парк II» – Индивидуальный предприниматель:

Гончарова А.С.

Сторона 2:
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВНО ДЕСЯТЬ»
Юридический адрес:
123001, г. Москва, улица Садовая-Куаринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
р/с 407018108018500005277,
в АО «АЛЬФА-БАНК»,
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами

Антвилов Н.Н.

Копии предоставленных документов (16/70)

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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



Копии предоставленных документов (19/70)

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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



Договор аренды с ООО «Автохимия-Инвест»



Договор аренды
используемого помещения № _____

г. Москва

«01» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №01-000-1-09028, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Агапова И.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019г., с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Автохимия-Инвест» (ООО «Автохимия-Инвест»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Цыганова Владислава Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование и пользование нежилого помещения, являющегося частью здания (кадастровый номер: 77:09:0090203:1076) (далее по тексту – «Здание»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 75, этаж 1, общей площадью 247,2 кв. м, с кадастровым номером 77:09:0090203:8084, (далее по тексту – «Помещение»).

1.2. Характеристики и иные сведения о Помещении содержится в поэтажном плане, экспликация БТИ, планами которых является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.3. Связанное с арендой Помещение, в составе указанного выше Здания, принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» на праве общей долевой собственности, доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал», что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 01.04.2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2019г. сделана запись регистрации № 77:09:0090203:8084-77:09:2019-3 (Приложение № 4).

1.4. Помещение никому не арендовано, не заложено, в споры и под арестом (запрещением) не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.5. Цельное использование Помещения Арендатором под магазин розничной торговли товарами для автомобилей «АВТОМАГ».

1.6. Передаваемое в аренду Помещение находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с целями и назначением использования Помещения.

1.7. Помещение оборудовано системой коммунальной инфраструктуры (электро- и теплоснабжение).

2. Обязательства и права Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в течение 3 (Три) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.2. Не чинить препятствия сотрудникам Арендатора, его субарендаторам и контрагентам в доступе в Помещение.

2.1.3. В минимально технически необходимые сроки устранить за счет собственных сил и средств неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения систем, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 24-х часов с момента возникновения неисправности или аварии устранить на основании, в случае, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.

2.1.4. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, либо его элементов и коммуникационных сетей. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о возникшей необходимости проведения капитального ремонта в срок не менее трех месяцев до его проведения, за исключением случаев аварийных работ. Стороны согласуют срок проведения капитальных работ письменно, путем составления дополнительного соглашения к Договору. При этом максимальный срок капитального ремонта не может превышать 3-х (три) месяца, если Стороны не придут к соглашению об ином. В случае если Арендатор в период проведения капитального ремонта не может использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п. 1.3. Договора, за время капитального ремонта аренда должна не начисляться и не списываться.

2.1.5. Не предоставлять оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг, выбранному Арендатором, осуществлять работы по обеспечению канала связи Арендатором, на территории здания, в котором расположено Помещение.

2.1.6. Принимать все разумные меры для предотвращения любых перебоев в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:
– проводить техническое обслуживание и требовать выполнения инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;
– проводить периодическую поверку приборов учета.

2.1.7. В случае возникновения аварий в Помещении или выхода из строя инженерного оборудования и/или инженерных коммуникаций в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, в минимально технически необходимом сроке, но не позднее 3 (Три) часа с момента возникновения, устранить за счет собственных сил и средств причину и последствия такой аварии, за исключением случаев, когда авария или выход из строя инженерного оборудования и коммуникаций произошли по вине Арендатора.

2.1.8. В течение 3 (Три) рабочих дней с момента получения письменного мотивированного запроса от Арендатора предоставить последнему необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество копий правоустанавливающих и других документов на Помещение.

2.1.9. Не чинить препятствия в использовании Арендатором мест общего пользования, автоподъезда, зоны разгрузки/погрузки, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

2.2.2. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п. 1.5. Договора.

2.2.3. Арендатор обязуется самостоятельно получать все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты органов власти в третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещения в соответствии с п. 1.5. настоящего Договора, и обеспечить поддержание документов в акте на протяжении всего срока аренды. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 3 (три) рабочих дней с даты запроса предоставить Арендодателю для ознакомления оригиналы всех документов, которые могут быть запрошены в соответствии с законодательством РФ, а также передать Арендодателю заверенные почтой Арендатора копии таких документов.

2.2.4. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Помещения, принимать меры пожарной безопасности, не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения Договора заключить ответственное за пожарную безопасность в Помещении и предоставить приказ Архангельска, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Помещении.

Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с изложением компетентными государственными органами на Арендодателя санкций по вине Арендатора.

2.2.5. Немедленно известить Арендодателя и соответствующие аварийные службы и всяком повреждении, аварии или ином событии, являющемся (или грозящем нанести) ущерб Помещению или зданию в целом, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения с разумной степенью заботливости о Помещении.

2.2.6. Самостоятельно и за свой счет устранить всевозможные аварии и повреждения Помещения, произошедших по вине Арендатора, осуществлять текущий ремонт Помещения.

2.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт Помещения, без письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. Самостоятельно заключать договоры на дератизацию и дезинфекцию Помещения.

2.2.9. Самостоятельно и за свой счет не позднее 12 (Двенадцать) месяцев после проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществлять согласование реконструкции, переоборудования и перепланировки Помещения в установленном законодательством порядке, если указанные реконструкция, переоборудование, перепланировка Помещения произошли по инициативе Арендатора.

2.2.10. Включая, в случае проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки передать всю документацию по проведению реконструкции, переоборудования и перепланировки Помещения Арендодателю.

2.2.11. Соблюдать требования действующего законодательства по миграционному учету в требованиях на территории РФ правления иностранных государств. Не принимать на работу, по заключению договора аренды, не адекватная в работ на Помещении лиц, не имеющих необходимых документов, позволяющих осуществлять трудовую деятельность на территории Российской Федерации. Арендатор обязан компенсировать все расходы, которые может повлечь Арендодатель в связи с нарушением миграционного законодательства Арендатором (в том числе связан с компенсацией органов, судебные расходы).

2.2.12. Арендатор обязан устанавливать режим эксплуатации (работы) Помещения по целевому назначению в течение времени работы Здания с 7 до 23 часов по московскому времени (Приложение № 3), если иной режим работы Здания не будет установлен Арендодателем, за исключением дней, когда Арендодатель обязан закрыть Здание для доступа посетителей по требованию органов власти либо для целей гражданской обороны или по причине чрезвычайной ситуации, или при наличии пожарных и иных учений, или иных целей обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан или нанесения ущерба Зданию, Помещению, имуществу Арендодателя, Арендатора или третьих лиц.

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

Извещению Арендатора о времени проверки приглашается Арендодателем в письменном виде путем вручения извещения полномочному представителю Арендатора, под личную подпись. Указание представителя Арендатора от отсутствующих извещений, подтверждаемое соответствующим актом, будет считаться надлежащим уведомлением Арендатора. Отсутствие полномочного представителя Арендатора при условии его надлежащего извещения не является препятствием для проведения мероприятий по проверке состояния помещения, контролю над соблюдением условий Договора.

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

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

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

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

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

2.2.17. Не выполнять без предварительного письменного согласия Арендодателя никаких работ, связанных с установкой или рекламных щитов снаружи Помещения, а именно на фасаде здания и Помещения. Арендатор берет на себя все расходы, необходимые для установки и использования любых конструкций. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение таких рекламных конструкций в органах власти, при этом все штрафы за незаконное размещение рекламных конструкций оплачивает вовремя и самостоятельно. В случае нарушения аренды третьими лицами или на основании в результате некачественного монтажа рекламных конструкций, Арендатор самостоятельно несет ответственность в полном объеме.

Арендодатель не вправе взыскивать с Арендатора плату за право размещения вывесок Арендатора на фасаде здания, плате в Местных Общественных Пользования, или на Прилегающей территории. Арендатор размещает указанные вывески на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключенного с Арендодателем, с учетом требований законодательства, а так же Приложения №3.

2.2.18. Арендатор обязан не использовать парковку здания для складирования какого-либо имущества, мусора, для осуществления воздушных перевозок товара, а также не предоставлять проезд на территорию парковки ТЦ другим транспортным средствам.

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

2.2.20. По истечении срока приема-передачи Помещение по акту приема-передачи Арендодателю в нормальном техническом состоянии с учетом нормального износа, включая все необходимые улучшения. При этом, все необходимые улучшения переходят Арендодателю бесплатно.

2.3. Арендодатель имеет право:

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

3

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

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

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

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

– постоянной части арендной платы;

– переменной части арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

3.8. Переменная часть арендной платы увеличивается не позднее 15 (Пятнадцатой) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета.

3.9. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, переменная часть арендной платы до коммунальным услугам и электроснабжению, на которые заключены прямые договоры, исключается из переменной части арендной платы.

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

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

3.11. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю обеспечительные платежи в размере 1 (одного) месяца постоянной части арендной платы в размере 698 250 (Шестьсот девяносто восемь тысяч двести пятьдесят) рублей, в том числе НДС по ставке, предусмотренной законодательством РФ, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

3.12. В случае увеличения постоянной части арендной платы Арендатор в течение 3 (трех) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета Арендатор выплачивает Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, соответствующую такому увеличению.

4

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

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

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

4. Ответственность Сторон

4.1. За просрочку оплаты арендной платы и обеспечительного платежа Арендодатель вправе потребовать от Арендатора, в последний день срока уплаты Арендодателю не более 0,1% от неисполненной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

4.2. Требования об уплате неустоек и возмещении убытков, предусмотренных Договором, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченным представителем Стороны, предъявляющей требования. Требования должны содержать размер и период взыскания неустоек, размер убытков, подтвержденный документально. В случае отсутствия надлежащим образом оформленного требования, неустойка (штраф, пеня) считается не взысканной.

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

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

5.8. Уплата неустоек и возмещение убытков, возникающих в результате неисполнения Арендатором обязательств по Договору, осуществляется за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Виталь».

5. Срок действия Договора

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

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

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

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

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

5.6. Арендатор вправе досрочно по своему выбору отказаться от исполнения Договора в случае прекращения действия Арендодателем помещений в установленном Помещении по целевому назначению, если эти действия продолжаются в течение 30 (Тридцати) календарных дней. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 5 (Пяти) дней с даты получения Арендодателем уведомления. Уведомление Арендатором аренды плата и обеспечительный платеж подлежат возврату Арендатору в течение 30 (Тридцати) дней с даты расторжения Договора.

5.7. Арендодатель имеет право в одностороннем уведомленном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа в любом из следующих случаев:

- если Арендатор нарушил срок оплаты Обеспечительного платежа полностью или частично более чем на 10 (Десять) рабочих дней;

- при использовании Помещения не по назначению, указанному в п.1.5 настоящего Договора;

- если состояние передаваемого в аренду Помещения ухудшилось, за исключением случаев, когда ущерб и (или) необходимость возникли по вине Арендодателя;

- если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные Договором сроки платежей полностью или частично;

- если Арендатор необоснованно не допускает в Помещение представителей Арендодателя или представителей арендаторов по решению и обслуживанию жалоб согласно п.3.1.1 настоящего Договора;

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

- если Арендатор проводит перепланировку и/или переоборудование Помещения без согласия с Арендодателем;

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

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

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

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

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

6. Порядок передачи/возврата Помещения

6.1. Передача Помещения в аренду:

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

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

6.2. Возврат Помещения:

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

6.2.2. Помещение возвращается в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учетом нормального износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, за исключением работ по ремонту, замене, вызванному эксплуатацией Арендатором Помещения, перепланировке и/или реконструкции Помещения. Незамедлительно после получения уведомления, требующего согласования с государственными органами. В случае обнаружения в Помещении перепланировок, не согласованных с Арендодателем, Арендатор обязан за свой счет в течение 15 (Пятнадцати) дней устранить любые нарушения либо компенсировать Арендодателю стоимость работ по устранению несогласованных перепланировок.

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

6.2.4. Составление Арендатором Помещения досрочно без соблюдения порядка расторжения договора (отказ от исполнения Договора), не является основанием для возврата арендной платы. В этом случае Помещение будет считаться возвращенным Арендодателю в последний день действия Договора. Для принятия Помещения Арендодателем выдвигается условие, которое принимает решение по Акту с указанием состояния Помещения. Второй экземпляр Акта направляется Арендатору.

7. Прочие условия

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельством непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обстоятельствам, надлежащим образом и в разумные сроки выявленным, которые оказались невозможными вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельства непреодолимой силы, представляющих выполнение обязательств по Договору.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.15. неотъемлемые части настоящего Договора являются следующие Приложения:

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

8. Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ ликвидности
«АКТИВНО ДЕСЯТЬ»
Юридический адрес:
123001, г. Москва, ул. Саломая-Кудряшова, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728140460 КПП 783250601
Р/с 40701810801850060277 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
К/с 30101810200000000593
БИК 044525593

Директор (подпись) _____
и заверенный печатью

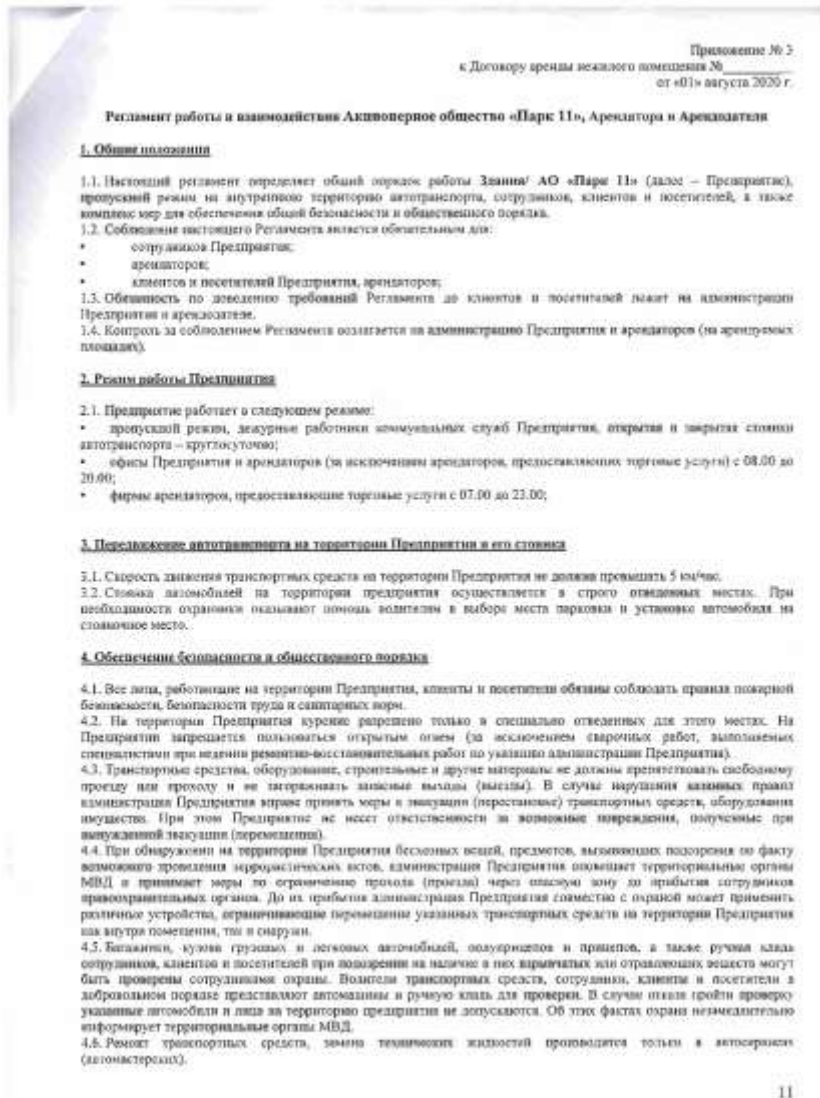
М.П. _____
М.Н. Антонов

АРЕНДАТОР

ООО «Активум-Инвест»
Юридический адрес:
117292, г. Москва, ул. Келерова, дом 4, корпус 1,
комната 1-3
Почтовый адрес:
117292, г. Москва, ул. Келерова, дом 4, корпус 1,
комната 1-3
ОГРН 1097746082114
ИНН 7743734773 КПП 772801001
Р/с 407028100320030000157 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
К/с 30101810600000000233
БИК 044525232

Генеральный директор

М.П. _____
В.В. Цыганов



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление государственного кадастра недвижимости)

Формы 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Наименование	_____		
Лист №	Листов _____	Всего страниц _____	Листов выписки _____
03.04.2019			
Кадастровый номер:	77:09:003023:004		
Номер кадастрового квартала	77:09:003023		
Цели назначения кадастрового номера	26.11.0118		
Риски архаизации государственной учетной информации	данное отсутствует		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 213		
Площадь, кв. м:	267,2		
Эксплуатационный вид:	Нежилая недвижимость		
Назначение:	Жилище нежилого назначения		
Номер этажа, на котором расположен нежилая недвижимость	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данное отсутствует		
Кадастровая стоимость (руб.):	17799017,89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:003023:1076		
Вид разрешенного использования:	данное отсутствует		
Сведения об обременении объекта недвижимости в виде ипотеки в пользу ипотечного кредитора, в котором заложено имущество должника, с жилым индивидуальным жилым домом, принадлежащим на праве собственности или ином законном основании жилищному застройщику:	данное отсутствует		
Связь объекта с объектами недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Подписать выписку:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
СЛУЖИМЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Мукин А. А.		

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

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Полюс <small>ООО «ПОЛУС» ОГРН 5027003000000</small>	
Лист № <u>03.04.2019</u>	Рамка <u>2</u>
Всего листов рамки <u>2</u>	Всего рамок <u>1</u>
Всего листов выписки	
Выдаваемый номер	<u>77:09:0090223:0084</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	Выдаются инвестиционные паи - Выдаются инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре и владельцем инвестиционных паев и (или) паевладельцем инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0090223:0084-77:09:02019-5 от 03.04.2019
3. Документ(ы)-основани(е):	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1, выданный орган. : Лицом за приобретены инвестиционных паев для юридических лиц от 27.02.2019 №1; Правила договора займа управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированной ЦБ РФ 28.12.2018, №3633
Обременение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление по инициативе г. Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3, код № 77:09:0090223:0084, нежилое помещение, назначение: склад, площадь 247,2 кв м., этаж: 1
дата государственной регистрации:	03.04.2019
номер государственной регистрации:	77:09:0090223:0084-77:09:02019-6
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2018 по 30.09.2033
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Бизнес", ИНН: 7728142469
документ(ы) государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированной ЦБ РФ 28.12.2018, №3633
5. Сведения о наличии решения об истребовании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об успешности государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона условий третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Мухомов А. А.



Арендодатель
Директор Центра по работе с инвестиционными
и корпоративными структурами
М.П. / Н.Н. Аутимов /

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

Лист № 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
[Листовая часть документа, машино-лист № 51006 (Листы 5/6)]

Помещение			
Лист №	Листов 5	Итого листов раздела 5: 1	Всего разделов
63.04.2019			Всего листов записей
Кадастровый номер:	77:09:0080213-0004		

Машино-лист (листок) Топо № 1



Масштаб 1: 200

ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ ЮСЬЕВИЧ - ЭКСПЕРТ

М.П. / ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ ЮСЬЕВИЧ /



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕВЕРНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

123422, город Москва, улица Тимирязевская, дом 2/3
ИНН 7712080267, КПП 771301093, ОГРН 1027729302873, тел./факс (495) 781-46-71

Иск. № 05 от «06» июня 2018 г.

По месту требования

Описание о гостевой парковке

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

С уважением,
Управляющий ОАО «Тимирязевец» -
Индивидуальный предприниматель



А.С. Гончарова

Договор аренды с ЗАО «Перекресток»

ДОГОВОР №Т/194-14
аренды торгового помещения

г. Москва

« 19 » декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1027729302873 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 39 по г. Москве) ИНН 7713040267, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Интеллектуальное развитие технологий» **Гончаровой Анны Сергеевны**, действующего на основании Договора о передаче полномочий единственного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № 6/н от 11.07.2014 г., Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 2/2014 от 11.07.2014 г., Устава управляющей организации, с одной стороны, и

Закрывается акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя **Лавровой Юлии Николаевны**, действующего на основании доверенности Т7 АБ 3009232 от 27.06.2014г., удостоверенной нотариусом г. Москвы С.Д. Алексеевым, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Торговое помещение общей площадью 2000 (Две тысячи) кв. м (далее – «Помещение», «Торговое помещение»), являющееся частью здания: все здание, название: нежилое, условный номер: 159300, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3(далее – «Здание»). Помещение расположено на 1-м этаже Здания в соответствии с поэтажным планом и Экспликацией к поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы «27» марта 2013 г. по состоянию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
 - помещение № П: часть комнаты №40, общей площадью 1483,1 кв. м., комнаты №№ 46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63, часть комнаты № 64, общей площадью 73 кв.м.; комнаты №№ 65,66,67,68,69,70,71,72,73.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №77-01/09-064/2002-43В.
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору арендуемое Помещение по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение арендуемого Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.
- 1.4. Помещение предоставляется для использования по следующему целевому назначению: торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией, производство хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции. Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для оказания услуг в том числе: телекоммуникационных, страховых и банковских, прием платежей по оплате услуг третьих лиц через кассовые аппараты Арендатора. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду любым юридическим лицам, входящим в одну группу лиц с Арендатором (определенные группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»). Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу

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

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

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

2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

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

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

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

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

3. Срок действия Договора

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

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

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

- 4.1.11. Не препятствовать Арендатору и/или его субарендаторам в осуществлении торговой деятельности в Помещении в соответствии с режимом работы с 8:00 до 23:00, а также в возможности круглосуточного осуществления погрузочно-разгрузочных работ, а также иных работ, необходимых для ведения Арендатором торговой деятельности в соответствии с установленным режимом работы магазина Арендатора. Арендатор вправе изменить указанный в настоящем пункте режим работы торгового предприятия, расположенного в Помещении, при условии согласования с Арендодателем.
- 4.1.12. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, при условии согласования проведения указанных работ с Арендодателем, при этом Арендодатель обязуется согласовать либо дать замечания по планируемым работам в минимально разумные сроки.
- 4.1.12. В течение срока аренды предоставлять Арендатору зависящую от Арендодателя документацию, необходимую согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешений на торговлю, согласований в лицензий. В случае если запрошенная Арендатором документация имеется у Арендодателя в наличии, она предоставляется в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора. В случае, если запрашиваемый Арендатором документ необходимо получить в уполномоченном государственном органе или иной организации Арендодатель предоставляет такой документ Арендатору в течение 45 календарных дней с момента получения запроса от Арендатора.
- Если в результате того, что Арендодатель не предоставляет Арендатору документацию, указанную в настоящем пункте, Арендатор и/или его субарендаторы будут не вправе и/или не будут иметь возможности в полном объеме осуществлять торговую деятельность в Помещении, Арендатор вправе приостановить использование Помещения по назначению, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты приостановки использования Помещения. В этом случае, за время такой приостановки Арендная Плата не начисляется и не уплачивается.
- 4.1.14. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендодателя настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.1.15. Арендодатель предоставляет Арендатору на фасаде Здания место размером не менее 4 х 18 метров для размещения средств наружной рекламы Арендатора и/или его субарендатора в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, а также обязуется предоставить Арендатору без дополнительной оплаты место на входных дверях в торговый центр, расположенный в Здании, для размещения Арендатором и/или его субарендатором в соответствии со статьей 9 ФЗ «О защите прав потребителей», вывески, содержащей информацию о своем фирменном наименовании, месте нахождения (юридический адрес) и режиме работы. Расходы на изготовление и утверждение проекта, получение паспорта, установку, согласование и обслуживание средств наружной рекламы и вывески, а также иные расходы, связанные с установкой, обслуживанием и демонтажом по окончании срока действия настоящего Договора средств наружной рекламы, несет Арендатор.
- Арендодатель обязуется не допускать отказа в согласовании паспорта рекламного места Арендатора, кроме в случаях, если он не соответствует действующему законодательству РФ. Плата за предоставление мест для размещения вышеуказанных средств наружной рекламы и вывески включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.16. Арендодатель выдает Арендатору площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом со Зданием (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400х1800х1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600х1200х1100 (Н), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество конденсаторов – 4 (четыре). Плата за предоставление площадки под установку охладителей включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.17. Проводить капитальный ремонт Здания своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Здания определяются на основании показателей и

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

переоборудование Помещений, смены функционального назначения Помещений, только при наличии письменного согласия Арендодателя, за исключением текущего ремонта Помещения, проведение которого является обязанностью Арендатора по настоящему Договору.

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

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

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

7. Ответственность Сторон.

- 7.1. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Помещения, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в Акте приема-передачи Помещения или заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещения, за исключением скрытых недостатков.
- 7.2. Если Арендатор использует Помещение не по назначению либо нарушает условия, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать устранения нарушения, а в случае их не устранения в разумные сроки потребовать возмещения убытков.
- 7.3. В случае, если настоящий Договор не был пролонгирован и Арендатор не возвратил, либо несоответственно возвратил Помещение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, он обязан оплачивать Арендодателю арендную плату до момента возврата Арендодателю Помещения по акту.
- 7.4. Уплата штрафов и возмещение убытков по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.
- 7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.6. При невыполнении и не надлежащем выполнении обязательств, предусмотренных п.п. 6.3., 6.15., Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей за каждый случай нарушения при наличии претензии от Арендодателя.
- 7.7. При невыполнении и не надлежащем выполнении обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.4.1.3., 4.1.6., 4.1.15., 6.3. Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей за каждый случай нарушения при наличии претензии от Арендодателя.
- 7.8. В случае неисполнения Арендодателем обязанностей, указанных в п.4.1.19 настоящего договора, а том числе, но не ограничиваясь, представления счета-фактуры, подписанного лицом, полномочия которого не подтверждены, Арендатор вправе приостановить уплату суммы НДС, неуплаченной с Аксовод Платы за месяц за который не была исполнена указанная обязанность, до ее исполнения, без применения к Арендатору каких-либо мер ответственности. Данное условие вызвано дополнительными расходами Арендатора и связи с последующим отказом в вычете НДС, подлежащему уплате Арендодателем в соответствии с настоящим договором.

8. Форс-мажор

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

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

- 8.2. Если форс-мажорное обстоятельство препятствует исполнению одной из Сторон любого из своих обязательств по настоящему Договору, такая Сторона освобождается от выполнения этого обязательства на период действия форс-мажорного обстоятельства, препятствующего его исполнению; при условии, однако, что такая Сторона должна немедленно направить другой Стороне письменное уведомление о существовании форс-мажорного обстоятельства и предпринять все необходимые и адекватные действия для сведения к минимуму убытков или ущерба для другой Стороны и для восстановления своей способности выполнять обязательства по настоящему Договору.

- 8.3. В случае, если обстоятельства, указанные в п.8.1. настоящего Договора длиться более 3 (Трёх) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, кроме случаев, отдельно предусмотренных настоящим Договором.

- 9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующих случаях:

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

- 9.5. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случае не внесения Арендатором Арендной платы более двух месяцев подряд, либо задолженности Арендатора по арендной плате составила размер, превышающий размер Арендной платы за два полных календарных месяца.

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

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

6. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

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

11. Заключительные положения

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

12. Приложения:

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

- 12.3. Приложение № 3 – Технологическая планировка.
 - 12.4. Приложение № 4 – Места размещения контейнеров Арендатора.
 - 12.5. Приложение № 5 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности
 - 12.6. Приложение № 6 – Копия акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды
- 13. Адрес и реквизиты Сторон:**

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ОАО «Тимирязевец»	ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Адрес регистрации:	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	103475 г. Москва, Суворовская площадь, д. 1
Адрес для корреспонденции:	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	109029, Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр.4
ОГРН	1037739302875	1027700034493
ИНН / КПП:	7713080587/771301001	7728029110 / 774850001
Расчетный счет:	40602810300150035501	
Наименование банка:	в филиале ОАО «МДМ Банк» с. Москва	ОАО «Альфа-Банк»
Корр. счет:	30101810900000000495 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России	3010181020000000593
БИК	044525495	044525593

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

 Гущаренко А.С./

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

 Лазарева Ю.И./



Приложение № 2
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тюмариэлент»
в лице управляющей организации ООО «Интенсив деवलпмент технолджес»

/Голчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./



Приложение № 3
Технологическая планировка Арендатора



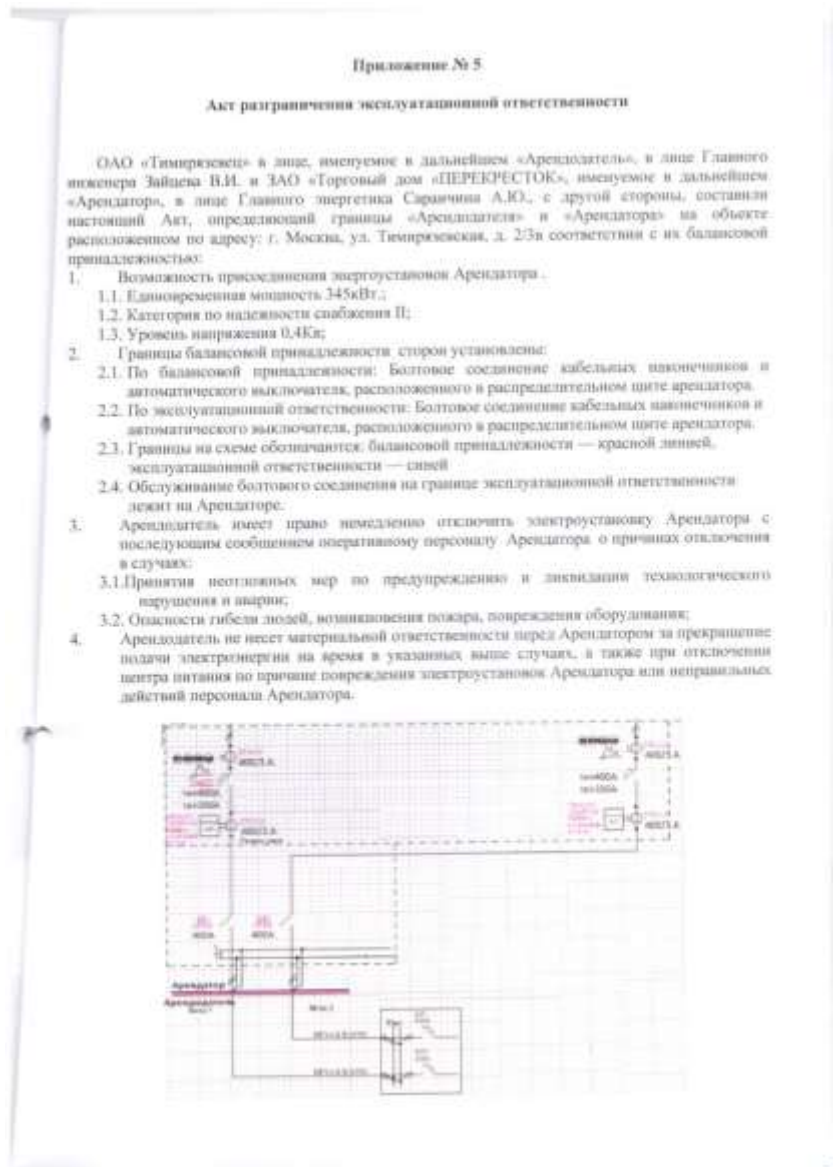
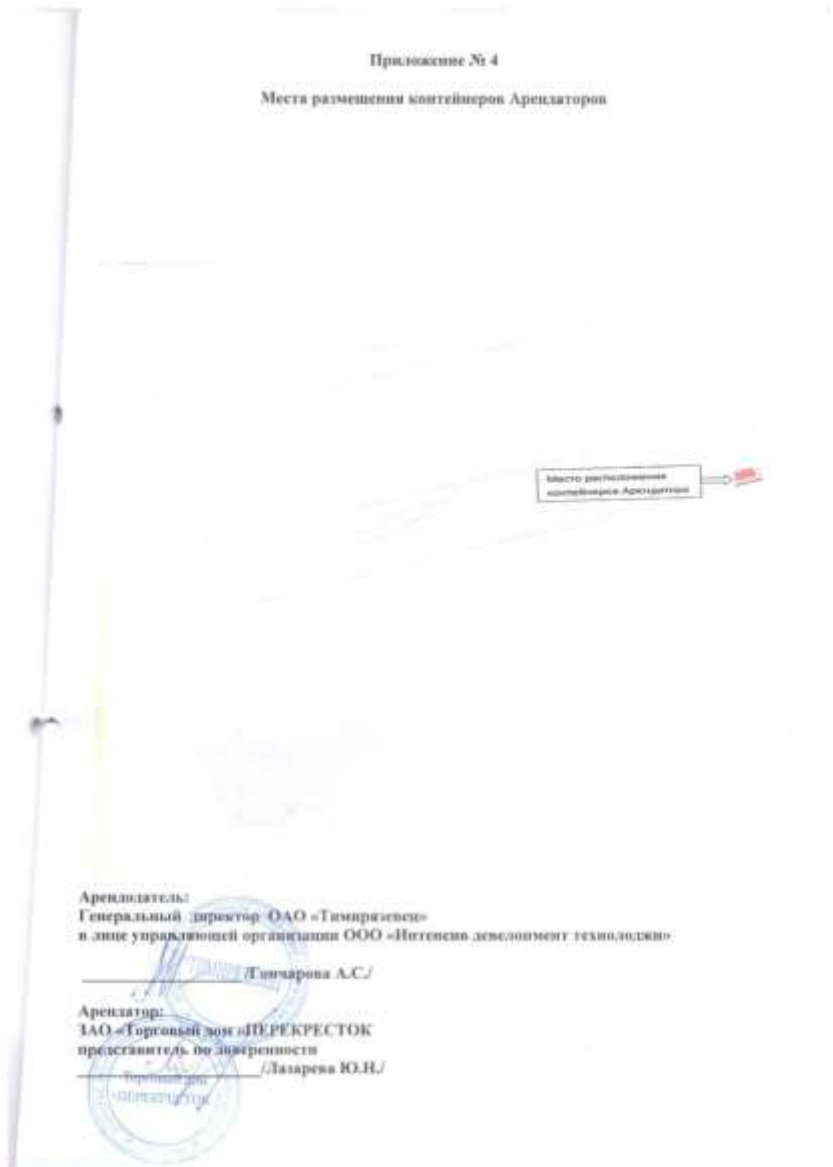
Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тюмариэлент»
в лице управляющей организации ООО «Интенсив деवलпмент технолджес»

/Голчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./





ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Тимирязевец»
Генеральный директор ОАО
«Тимирязевец» в лице управляющей
организации ООО «Интеспа-девелопмент-технологии»

Гинчарова А.С.
2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Главный директор

Саргина Ю.Н.
2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копии акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

Приложение № 7 к Договору аренды нежилого
помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г.

**Акт приема – передачи арендуемого имущества
к Договору аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г.**

г. Москва «17» октября 2014г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное в Москве, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ИНН 5027000287, ОГРН 1027000287, «Самостоятельно и совместно с лицами в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196100 от 20.01.2003 года выдачи Федеральной инспекции России № 10 по г. Москве (ИНН 77/0800007, КПП 77/0800007), выданные лицу «Арктика-Тех», в лице Генерального директора Фомы Дмитрия Михайловича, действующему по адресу: Ул.Смоленская, д.10/11, стр.1, «Акционерное общество «Базисный дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения в Москве, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированном Московской регистрационной палате 24.03.0994, «Самостоятельно и совместно с лицами в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196100 от 20.01.2003 года выдачи Федеральной инспекции России № 10 по г. Москве (ИНН 77/0800007, КПП 77/0800007)», «Самостоятельно и совместно с лицами в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196100 от 20.01.2003 года выдачи Управления МЧС по г. Москве (ИНН 77/0800007, выданные в отношении «Арктика-Тех» в лице Юлии Юрьевны, действующей по адресу: нежилое помещение № 01-1-2008 от 01 декабря 2007 года, с другой стороны, ниже подписанные в равной степени по отношению к обществу «Старлайн-Старлайн», состоящим на основании Акт о ликвидации общества.

По условиям Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатель передал в Арендатору помещение в аренду на время, определенное условиями данного соглашения по адресу: Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1, общей площадью: 2 000 кв.м. (два тысячи кв. м) в отношении нежилого помещения.

Арендатор использует помещение в соответствии с условиями 1.4 Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г.

Подписанные действенно, уполномоченными сторонами, подписали настоящее соглашение в двух экземплярах в Приложении к акту приема-передачи.

1. Копии акту приема-передачи Акт, заверенной и подписанной в акту по акту.

Приложения:
1. «Полномочия действующего лица общества-арендатора на момент подписания акта приема-передачи» - по 1 экз.

Арендодатель:
Генеральный директор
ОАО «Тимирязевец»
М.П. Гинчарова А.С.
И.О.Ф. Гинчарова А.С.

Арендатор:
Представитель ЗАО «Торговый дом
«ПЕРЕКРЕСТОК», акционерства
М.П. Саргина Ю.Н.
И.О.Ф. Саргина Ю.Н.

Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Интеспа-девелопмент-технологии»
Гинчарова А.С./

Арендатор:
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
представитель по доверенности
Саргина Ю.Н./



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

г. Москва «09» сентября 2015 года

Открытое акционерное общество «Тинькофф», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1997 года за № 010.241, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес места нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ж.д. Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, ОГРНИП 31077463406630, ИНН 773312699687, действующей на основании Протокола Высшегооргана Общего Собрания акционеров ОАО «Тинькофф» № 4 ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Договора о передаче полномочий единоличности исполнительного органа, Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская ул., д.1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г. за №484,976, основной государственный регистрационный номер 1027700634493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, КПП 997550001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Липаровой Юлии Николаевны, действующей на основании Доверенности от «27» июня 2014 года, зарегистрированной в реестре за № 4-2346, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее – Договор), заключенному в отношении нежилого помещения общей площадью 2000 кв.м. (далее – Помещение), расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, и следующее:

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

В целях выполнения данного соглашения Стороны Стороны обязуются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

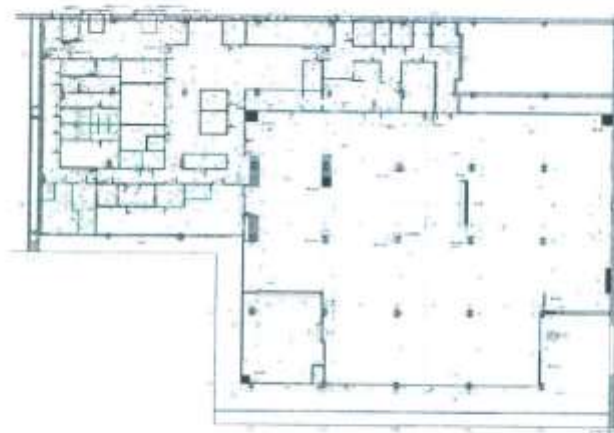
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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

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

Приложение №1

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

План Помещения после проведенной перепланировки.



Арендодатель:



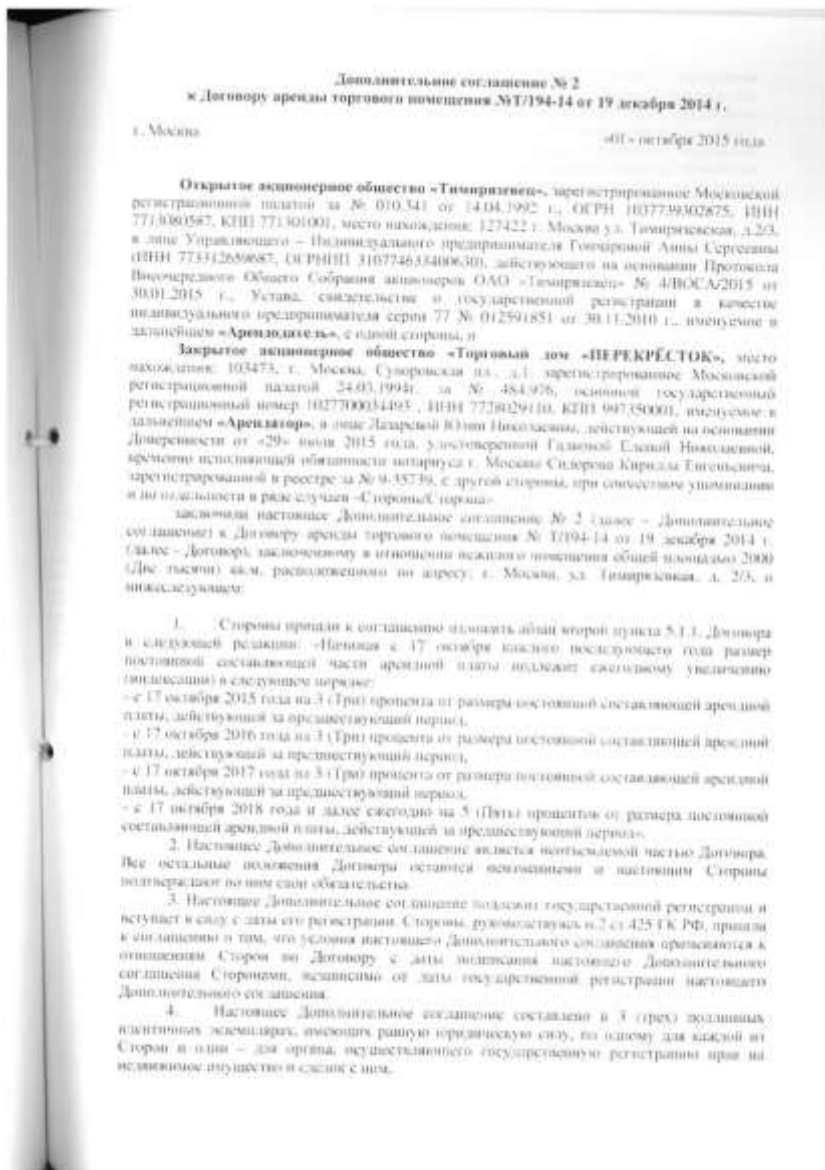
/ Гинчарова А.С./

Арендатор:



/ Лазарен Ю.Н./





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

г. Москва

«07» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Управляющей – индивидуальной
предприниматель ОАО «Тимирязевец»



/Гончарова А.С./

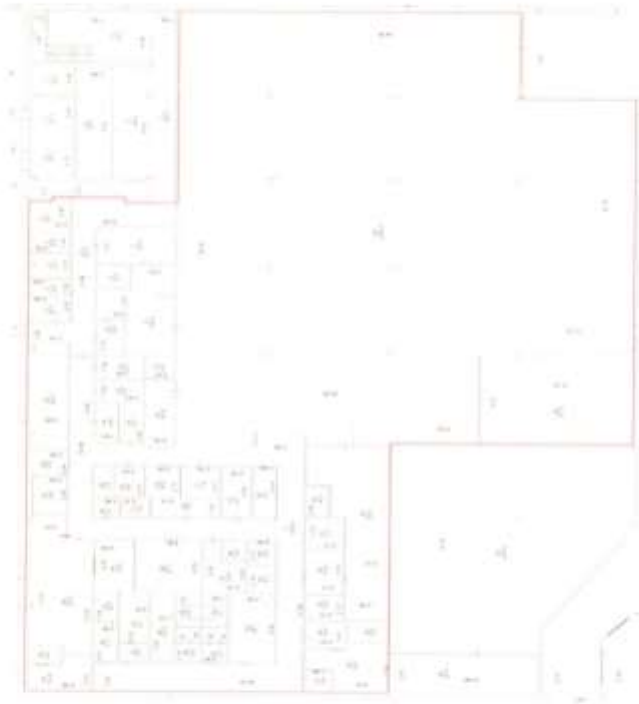

От Арендатора:
Представитель по Доверенности
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»



/Андреева Р.Р./


Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3 от «07» декабря 2018 года
к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 года
Приложение № 1 к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря
2014 г.

ПЛАН С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ПОМЕЩЕНИЯ



ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Управляющий - индивидуальный предприниматель ОАО «Тимирязевец»



/Донцова А.С./

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



/Андреева Р.Р./



на основании
№ 19-0000000000-21/001/2018-9



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

г. Москва

И.П. Семенов 2019 г.

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

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственной регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андрейшей Регины Рафиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/049-и/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения (далее по тексту – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 7/3, о нижеследующем:

1. «03» апреля 2019 года право собственности на Помещение, являющееся объектом аренды по Договору, перешло от ОАО «ТИМИРЯЗШЕВЕЦ» (ОГРН 1057739303875, ИНН 7713080587) (далее – «Предыдущий Арендодатель») к владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделан запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12.

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

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

2.1. Преambuлу Договора изложить в следующей редакции:

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

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственной регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андрейшей Регины Рафиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/049-и/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, также далее именуемого в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны» / «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем.

2.2. Внести изменения в раздел 1.3 «Адрес и реквизиты Стороны Договора в части реквизитов Арендодателя и изложить их в следующей редакции:

«Имярек: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Адрес для корреспонденции: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001
р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 04452593».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Местооживания, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728142469 КПП 770301001
р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 04452593

Арендатор:
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4
ОГРН 1027700034493
ИНН 7728029110 КПП 997350001
р/с №40702810400000001882 в ОАО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 04452593

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

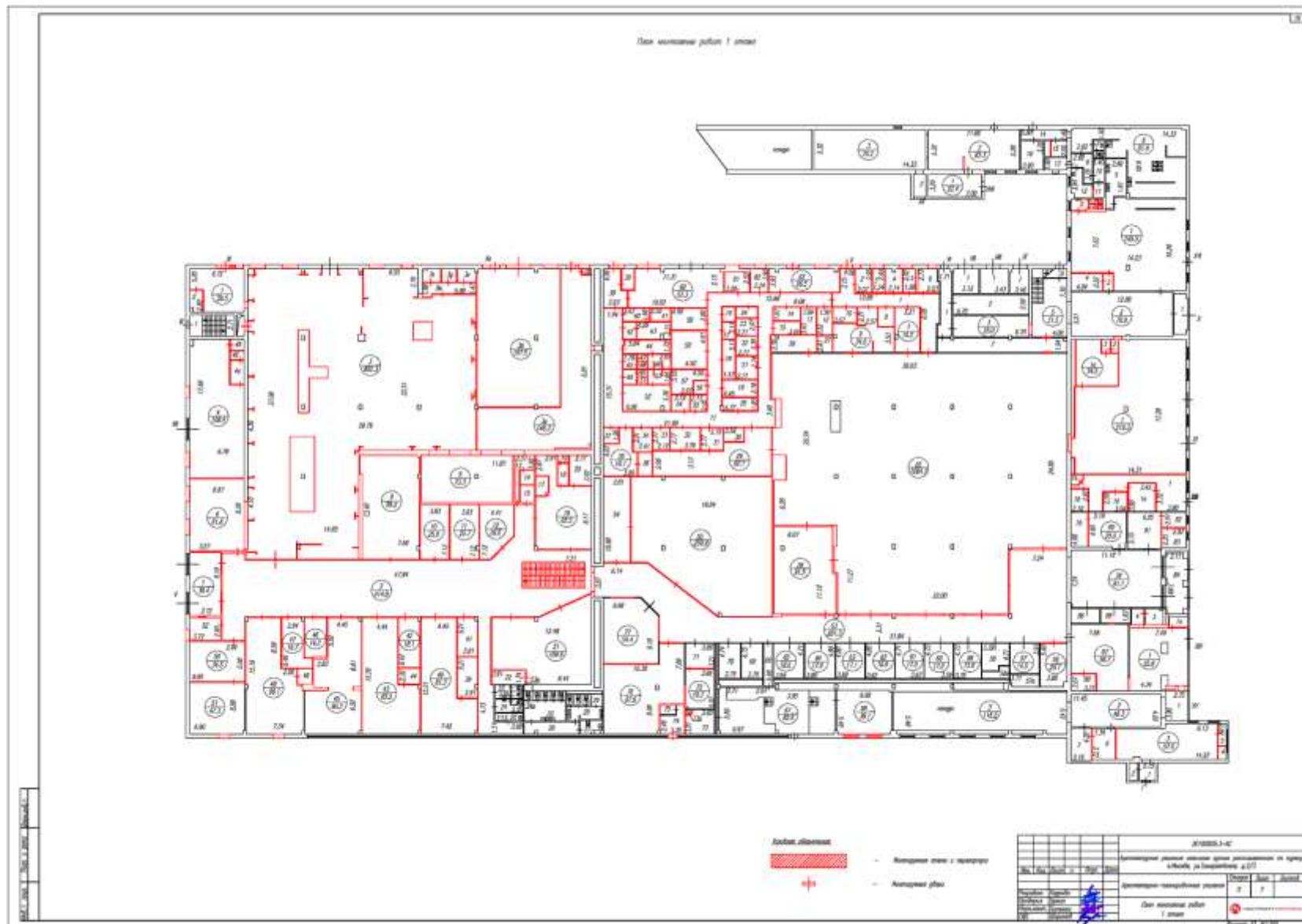
И.Н. Антипов
И.Н. Антипов

Представитель по Доверенности

Р.Р. Андрейша
Р.Р. Андрейша
И.П. Семенов

Экспертная комиссия / список ее представителей

Имя и фамилия				Подпись	Подпись	Подпись	Подпись
№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п				
1	Иванов	Иванов	Иванов				
2	Петров	Петров	Петров				
3	Сидоров	Сидоров	Сидоров				
4	Смирнов	Смирнов	Смирнов				
5	Климов	Климов	Климов				
6	Куликов	Куликов	Куликов				
7	Левченко	Левченко	Левченко				
8	Михайлов	Михайлов	Михайлов				
9	Новиков	Новиков	Новиков				
10	Орлов	Орлов	Орлов				
11	Попов	Попов	Попов				
12	Рябенко	Рябенко	Рябенко				
13	Савин	Савин	Савин				
14	Селезнев	Селезнев	Селезнев				
15	Соловьев	Соловьев	Соловьев				
16	Тарасов	Тарасов	Тарасов				
17	Тимофеев	Тимофеев	Тимофеев				
18	Тихонов	Тихонов	Тихонов				
19	Федотов	Федотов	Федотов				
20	Филиппов	Филиппов	Филиппов				
21	Харин	Харин	Харин				
22	Хохлов	Хохлов	Хохлов				
23	Цыганков	Цыганков	Цыганков				
24	Чайков	Чайков	Чайков				
25	Шабалин	Шабалин	Шабалин				
26	Шаров	Шаров	Шаров				
27	Шенников	Шенников	Шенников				
28	Шестаков	Шестаков	Шестаков				
29	Ширшов	Ширшов	Ширшов				
30	Щербина	Щербина	Щербина				
31	Щербина	Щербина	Щербина				
32	Щербина	Щербина	Щербина				
33	Щербина	Щербина	Щербина				
34	Щербина	Щербина	Щербина				
35	Щербина	Щербина	Щербина				
36	Щербина	Щербина	Щербина				
37	Щербина	Щербина	Щербина				
38	Щербина	Щербина	Щербина				
39	Щербина	Щербина	Щербина				
40	Щербина	Щербина	Щербина				
41	Щербина	Щербина	Щербина				
42	Щербина	Щербина	Щербина				
43	Щербина	Щербина	Щербина				
44	Щербина	Щербина	Щербина				
45	Щербина	Щербина	Щербина				
46	Щербина	Щербина	Щербина				
47	Щербина	Щербина	Щербина				
48	Щербина	Щербина	Щербина				
49	Щербина	Щербина	Щербина				
50	Щербина	Щербина	Щербина				
51	Щербина	Щербина	Щербина				
52	Щербина	Щербина	Щербина				
53	Щербина	Щербина	Щербина				
54	Щербина	Щербина	Щербина				
55	Щербина	Щербина	Щербина				
56	Щербина	Щербина	Щербина				
57	Щербина	Щербина	Щербина				
58	Щербина	Щербина	Щербина				
59	Щербина	Щербина	Щербина				
60	Щербина	Щербина	Щербина				
61	Щербина	Щербина	Щербина				
62	Щербина	Щербина	Щербина				
63	Щербина	Щербина	Щербина				
64	Щербина	Щербина	Щербина				
65	Щербина	Щербина	Щербина				
66	Щербина	Щербина	Щербина				
67	Щербина	Щербина	Щербина				
68	Щербина	Щербина	Щербина				
69	Щербина	Щербина	Щербина				
70	Щербина	Щербина	Щербина				



Заказчики - поставщики / заказчик - поставщик									
Заказчик - поставщик									
№ п/п	№	№	№	№	№	№	№	№	№
№	№	№	№	№	№	№	№	№	№
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

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

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

(Номер договора)

2 | 1 | 0 | 3 | 2 | 0 | 2 | 2

(Число) (Месяц) (Год)

77:09:0003023:8

(Кадастровый №)

09/01/00062

(Условный №)

г. Москва

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

настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

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

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

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

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендаторам совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Арендаторы выражают свое согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них), иных объектов недвижимости, расположенных на Участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.4. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение.

1.5. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.6. На Участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3.

1.6.1. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ПАРК 11» в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежат на праве собственности нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:09:0003023:8079 общей площадью 391 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21682617, запись в Едином

- с кадастровым номером 77:09:0003023:8095 общей площадью 261,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21684198, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 июня 2021 г. № 77:09:0003023:8095-77/051/2021-4).

1.6.2. Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежит праве собственности нежилые помещения, которые переданы в доверительное управление Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Канитал»:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8084 общей площадью 247,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21688261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 апреля 2019 г. № 77:09:0003023:8084-77/009/2019-6);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8089 общей площадью 1 894,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21681447, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 апреля 2019 г. № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12).

1.6.3. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ГРЕНКА» в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8164 площадью 312,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21691899, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17 июня 2021 г. № 77:09:0003023:8164-77/051/2021-3).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 16 февраля 2071 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части между Арендодателем и Арендаторами, возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части

исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон либо законом.

Вступаящие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца в числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присоединения учетного номера настоящему Договору в Департаменте городского имущества города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке и принадлежащего Арендатору.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменится и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов вчисление и уплата Арендаторами арендной

платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и (или) уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и (или) изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 настоящего Договора) может быть направлено Арендодателем Арендаторам почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов.

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за Участок составляет 2 (два) % от кадастровой стоимости земельного участка.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.8. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.2. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной приложением № 1 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по

предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистам соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

4.8. Арендатору принять к сведению, что вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.9. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

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

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленных Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или)

города Москвы.

5.2. Арендаторы обязаны:

5.2.1. Неиспользовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и (или) Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного Договора.

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендаторами условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендаторов о соответствующих изменениях.

5.2.10. Исполнить иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;

- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендаторов в случае невыполнения ими обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе досрочным по инициативе Арендаторов расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления земельного участка с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществить мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

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

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

6.2.4. Иные обязанности, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть оформлены Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и (или) дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, и (или) сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

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

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пеню. Пеня за просрочку платежа начисляется на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

При этом, пеня за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» предъявляется Арендодателем к ООО «УК «Альфа-Капитал» и оплачивается за счет собственных средств ООО «УК «Альфа-Капитал» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования

земельного участка не по целевому назначению, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

При этом, пеня за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» предъявляется Арендодателем к ООО «УК «Альфа-Капитал» и оплачивается за счет собственных средств ООО «УК «Альфа-Капитал» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

При этом, пеня за несвоевременное внесение арендной платы ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Эксперт Перный» предъявляется Арендодателем к ООО УК «Гамма Групп» и оплачивается за счет собственных средств ООО УК «Гамма Групп» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежавших Арендатору.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также иными способами, предусмотренными

законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Расчет арендной платы

Приложение № 2 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент городского имущества города Москвы

ИНН/КПП 7705031674/770301001,

ОКПО 16412348

Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Расчетный счет № 40102810545370000003

Банк: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

Лицевой счет № 03100643000000017300

БИК 004525988

Телефон: 8 (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР «1»:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11»

ИНН/КПП 7713470555/771301001,

ОКПО 41594649

Юридический адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А

Почтовый адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А

Расчетный счет № 40702810638000053727

Банк: в ПАО СБЕРБАНК

Корреспондентский счет № 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: 8 (499) 976-86-09

АРЕНДАТОР «2»:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости

«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

ИНН/КПП 7728142469/ 770301001,

ОКПО 45022341

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Расчетный счет № 40701810801850000277

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

АРЕНДАТОР «3»:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»

ИНН/КПП 7713470562/ 771301001,

ОКПО 41593227

Юридический адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101

Почтовый адрес: 123001, 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101

Расчетный счет № 40701810801850000277

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы

_____ Д.В. Романов

От Арендатора «1»:

Генеральный директор
АО «ПАРК 11»

_____ А.С. Гончарова

От Арендатора «2»:

ООО «УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

_____ И.В. Крыжовцева

От Арендатора «3»:

Генеральный директор
АО «ГРЕНКА»

_____ А.С. Гончарова

Приложение 1
к договору аренды
земельного участка
от «21» марта 2022 г.
№ М-09-058135

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-001

Арендатор «1»: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11»
Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2
Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы	кв. м	20 386,23
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	17 663 011,91

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) л/с 04732071000
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-09-058135-001 НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лищевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
АО «ПАРК 11»

_____ Д.В. Романов

_____ А.С. Говчарова

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-002

Арендатор «2»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»

Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2

Кадастровый номер: 77-09-0003023-8

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы	кв. м	1 681,68
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	1 457 039,08

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоплат за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБРФ.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-09-058135-002 НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы

От Арендатора «2»:

Генеральный директор
ООО «УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

_____ Д.В. Романов

_____ И.В. Кривошеина

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-003Арендатор «З»: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»**

Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2

Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «З» для расчета арендной платы	кв. м	245,41
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата *	руб.	212 627,83

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки ЦБРФ.

5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Счет банка получателя: № 40102810545370000003
Счет получателя: № 03100643000000017300
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва.
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-09-058135-003 НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лишнего счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы

От Арендатора «З»:

Генеральный директор
АО «ГРЕНКА»

_____ Д.В. Романов

_____ А.С. Гончарова

Приложение 3 к Договору
№ М-05-058135
от «21» марта 2022 г.

Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

Арендатор «1» – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11».
Арендатор «2» – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ».
Арендатор «3» – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА».

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы
[Ссылка для сравнения оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ"
Должность подписанта:
Генеральный директор
Подписант:
КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА
Дата и время подписания документа:
18.04.2022 10:05:28

[Ссылка для сравнения электронной подписи оригинала документа](#)



ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города Москвы

_____ Д.В. Романов

От Арендатора «1»:
Генеральный директор
АО «ПАРК 11»

_____ А.С. Гончарова

От Арендатора «2»:
ООО «УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

_____ И.В. Кривошеева

От Арендатора «3»:
Генеральный директор
АО «ГРЕНКА»

_____ А.С. Гончарова

Копия электронного заявления.
Форма для печати.

Присоединен

13 апреля 2022 г.

Москва, Россия

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

№ 422-038464/22

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 ДЕСЯТЬ»
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 23 апреля 2022 г. по 24:00 часов 22 апреля 2023 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.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

1. Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамен капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов);

Полис № 422-038464/22

Страхование предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»

тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страхователь

Период: неогр. Даты: 14.04.2022 ИСО ГАМТ-03.00

EPRN: 04-036-078-8463-0403678073

Страница 1 из 4

Страховщик



1.1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084

на общую страховую сумму рублей 44 632 000,00

1.2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089

на общую страховую сумму рублей 341 998 000,00

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20220401-1 от 01 апреля 2022 г., составленного ООО «Группа Финансового Консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

1. Пожары, удары молнии, взрыва газа - в соответствии с Общими условиями.
2. Стихийных бедствий - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от стихийных бедствий» к Общим условиям.
3. 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:

- 3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ),
- 3.2. кража (Ст. 213 УК РФ),
- 3.3. вымогательство (Ст. 214 УК РФ).

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

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

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Россия, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет рублей 212 646,50. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 17 мая 2022 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

1. 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 № 422-038464/22

Страхование предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»

тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Страхователь

Период: неогр. Даты: 14.04.2022 ИСО ГАМТ-03.00

EPRN: 04-036-078-8463-0403678073

Страница 2 из 4

Страховщик



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, направленные 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 производится 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 ДЕСЯТЬ»

/ А.В. Спасский /
М.П.
Первый заместитель Генерального директора,
Финансовый директор
Доверенность №1/22 от 01.01.2022 г.

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

/Е.А. Радько/
М.П.
Начальник отдела страхования предприятий сферы
торговли и услуг
Доверенность №8593269-4/21 от 24.11.2021 г.

Идентификатор документа: E5F422a-e326-4375-8a0c-0a649878577

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

Вид документа: сертификат; организация, сотрудник: Подпись отправитель: СПАО «ИНГОССТРАХ» Радько Екатерина Александровна, Начальник отдела	Сертификат: серийный номер; период; дата и время подписания документа: 0600634A0000MVB5A5420VMT3020A8802 Т с 26.02.2021 11:10 по 28.03.2023 11:10 GMT+03:00
Подпись получатель: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Спасский Александр Владимирович, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	ID: 9E7E7802C3A0C8E74E8V01A7ACT77 с 30.05.2021 12:54 по 30.05.2022 12:54 GMT+03:00



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.	Производство - 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.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой.
 Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

Московская область										
Помещения (здания)										
1	Производственные									
	Иркутск	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8			5..9	
	Киров	4..7	5..8	5..8	6..9				4,5..5,5	
	Москва	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12
	Санкт-Петербург	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10		
2	Торговые									
	Иркутск	4..7	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3	
	Киров	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7		
	Москва	4..6	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6
3	Офисные									
	Москва	3..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12
	Иркутск	4..7	4..6	+	+	+	3..5	4..6		
	Санкт-Петербург	4..8	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10		
4	Гостиницы									
	Москва	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	9..11	8..10	+	9..11	9..12		8..16

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не облагается
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст.149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст.146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст.149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст.146 НК РФ	
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке,	Ст.146 НК РФ	

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 459. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.09	0.03	0.15
2	Санкт-Петербург	0.06	0.01	0.10
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.15
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.13	0.07	0.19
2	Санкт-Петербург	0.09	0.03	0.15
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.14	0.09	0.20
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.13	0.07	0.18

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 487. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.06	0.11
2	Санкт-Петербург	0.09	0.05	0.13
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.09	0.05	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.04	0.13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.04	0.14

Таблица 488. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на пассивном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.15	0.11	0.18
2	Санкт-Петербург	0.13	0.07	0.19
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.14	0.08	0.19
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.18
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.12	0.06	0.18

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,10
	стихийная	0,92	1,00	1,02
	без парковки	0,91	0,98	1,00

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,03	1,06
	стихийная	0,97	1,00	1,03
	без парковки	0,94	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
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 (работы+ материалы), руб./кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для юриста | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ны), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,69	0,98	0,93
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,97	0,90

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

11.54

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.

S – общая площадь объекта, кв.м.

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,669
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,636

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2023

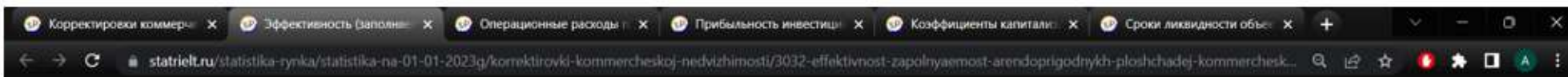
Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм}}}$

Назад

Вперед



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для сдачи](#)
[Оборудование пола](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившееся на рынке вакансиям арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Определяется как отношение средневзвешенной фактически используемой площади к средневзвешенной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, граница линии, простотность, окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и ниже качество здания, неблагоприятное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по вопросу участия рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRiel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,93	0,86
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,81	0,74
3	Складские помещения и здания	0,75	0,94	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,86	0,77

Примечания:

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

[← назад](#)

[вперед →](#)

[Общая информация](#)
[Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / полный доступ](#)
[Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство 181165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

11454

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)



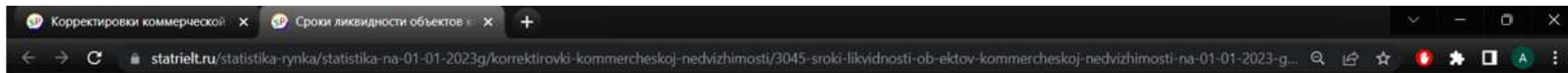
- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) в месяцах коммерческих зданий и помещений:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	17	35	24	20	26	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохоз. животных, овоце-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочее, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
..	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном

01.01.2023



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

		11	8	12	16		
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	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)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.
- верхней граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **A-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **B-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в A-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в A-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **B-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в A-группу и B-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [StatRivelt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в основном или очень хорошем так состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Kк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном так состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[← Назад](#)[Вперед →](#)
[Общая информация – Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / полный доступ](#)
[Оформить/продлить подписку](#)

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошими» и «новыми». (Дополнение от 04.10.2022 года)
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К **особо ценным** землям Статриэлт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельные здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statirealt](http://statirealt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zдание.info>, <http://www.rosirealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковому запросу методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,05	9,15	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	8,88	16,27

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,06	1,02	1,10

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены в одном, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

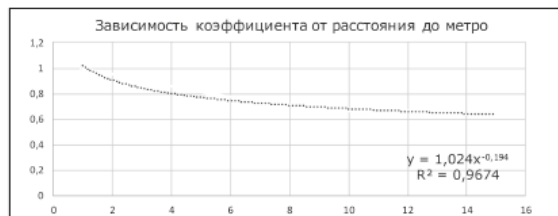
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «протяженность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,58	1,69
	до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,27	1,35
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,18
	от 10 до 15 мин	0,63	0,79	0,91	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,59	0,74	0,85	0,93	1,00





* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрутой второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,09	1,06	1,15

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,55	18,36	28,69
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,15	16,75	27,07

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,20	1,08	1,32

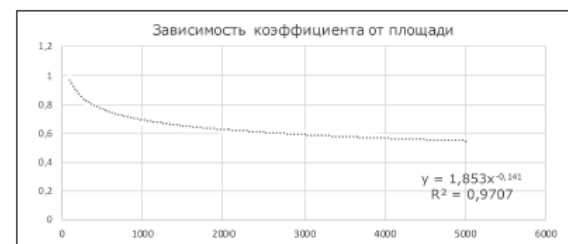
18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

6. Общая площадь*

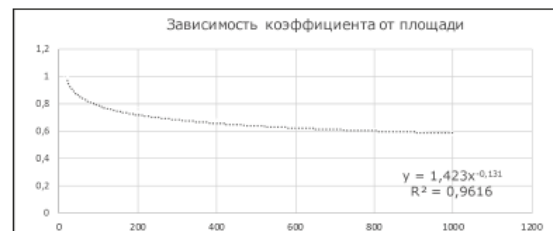
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,12	1,23	1,36	1,49	1,62	1,77
	100-300	0,89	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58
	300-500	0,81	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
	500-1000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
	1000-2000	0,67	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
	2000-5000	0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,63	1,77
	20-50	0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60
	50-100	0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
	100-300	0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
	300-500	0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
	500-1000	0,62	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,22	1,15	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,22	1,13	1,31

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,13	1,32

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,12	1,05	1,19

Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,21
--	------	------	------

- * корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объективных аналогов
- ** исследование корректировок на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,26	12,52	22,11
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,26	24,87
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,05	16,25	23,11

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Москва · ... · Коммерческая недвижимость · Продам · Торговое помещение

Продажа торговой площади

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)


О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 630 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

180 000 000 ₽ ▾

285 714 ₽ за м²

8 958 762-55-57

Инвест 7

Компания

На Авито с сентября 2020

Реквизиты проверены


[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел продаж INVEST 7

Инвест 7

Продажа и аренда коммерческой недвижимости



Продажа кофейни в новом ЖК
11 000 000 ₽



Street-retail на Покровке
110 000 000 ₽



Street-retail в ЖК Фестиваль Парк
215 000 000 ₽

1295 объявлений компании

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

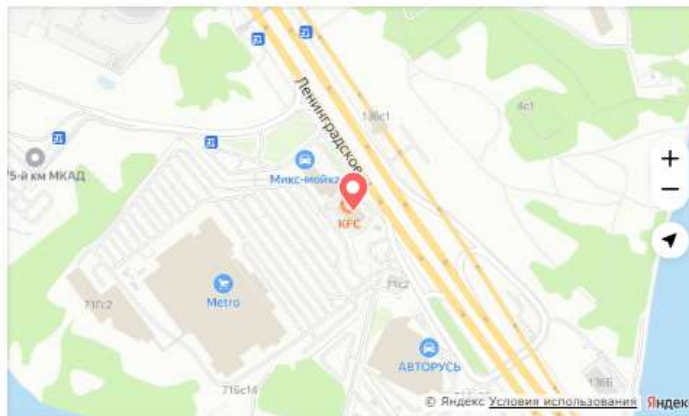
Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Расположение

Москва, Ленинградское ш., 71Бс2

● Ховрино от 31 мин. ● Планерная от 31 мин.

● Беломорская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Описание

Продажа готового арендного бизнеса с рестораном быстрого питания "KFC" на Ленинградском шоссе в непосредственной близости от МКАДА. Отличные рекламные возможности - здание расположено на первой линии Ленинградского шоссе, отлично просматривается, утренняя сторона движения по пути в Москву. Часть помещения в данный момент пустует. Прогнозируемый арендный поток по вакантной площади 550-600 тыс. рублей.

- Высота потолков: 4 м
- 3 отдельных входа
- Витринные окна
- Эл. мощность: 400 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточно-вытяжная вентиляция

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объекту-аналогу №1 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия магистральной улицы» (по отношению к расположению Объекта оценки)

8 958 762-55-57

Инвест 7

Компания

На Авито с сентября 2020

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел продаж INVEST 7

Инвест 7

Продажа и аренда коммерческой недвижимости



Продажа кофейни в новом ЖК
11 000 000 Р



Street-retail на Покровке
110 000 000 Р



Street-retail в ЖК Фестиваль Парк
215 000 000 Р

1295 объявлений компании

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 1 628,9 м²

в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 30Б»

Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б [На карте](#)

Водный стадион · 5 мин. на транспорте

Речной вокзал · 9 мин. на транспорте Коптево · 5 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



19 фото



1 628,9 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

480 000 000 ₽

294 678 ₽ за м²

Только на Циан

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 969 284-64-01

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

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

SUNVESTON

Документы проверены



РИЕЛТОР

Алина Гаркавик



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Предложение от собственника
Продажа зданий от 19 млн ₽. Вид на набережную. Метро. Готовый арендный бизнес. Рассрочка. Гибкие условия

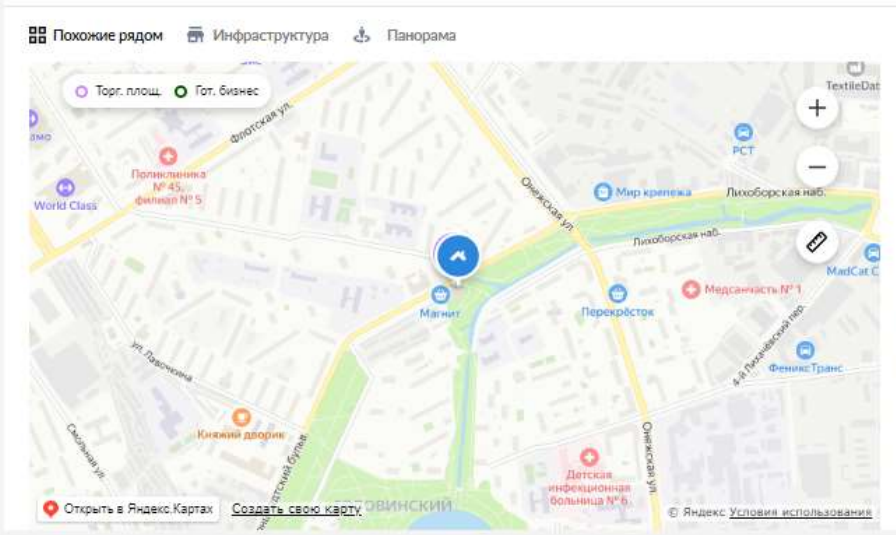
+7 (495) 106-55-09

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Высота потолков	3,5 м
Парковка	Наземная
Парковка	Наземная

в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 30Б»
 Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б
 🚶 Водный стадион 5 мин. на транспорте 🚶 Речной вокзал 9 мин. на транспорте
 🚶 Коптево 5 мин. на транспорте



Торговый центр на Кронштадтском бульваре, 30Б

Год постройки	2000	Тип здания	Торговый центр
---------------	------	------------	----------------

✉ Следить за изменением цены
 Включены НДС

+7 969 284-64-01

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

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

[Написать](#)

AGENTSTVO NEДВИЖИМОСТИ
SUNVESTON
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Алина Гаркавик

📊 Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

ip.strana-wow.cc ПРЖКАМА
Бизнес-класс с первым взносом от 2,32 млн Р
[Узнать больше](#)

moments.forma ПРЖКАМА
Проект Moments в парке Покровское-Стрешнево

Источник: <https://yandex.ru/maps>
 Объекту-аналогу №2 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия второстепенной улицы» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода



ТУРИЗМ И НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва Другая недвижимость Компания

Избранное 0 Войти

+7 (495) 150-12-22 график работы перезвоните мне

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная > Москва > Продажа > САО > Фомичёвой > Лот 35605

Продажа помещения 672.10 кв.м. САО ул. Фомичёвой, 8с2

672.10 м²

210 000 000 ₽

547 просмотров Лот 35605 Добавить в избранное Версия для печати

Цена 312 454 ₽ за м²

Предложить свою цену



Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Планерная
Этаж	1
Отделка	офисная отделка
Район (Округ)	САО
Улица	Фомичёвой
Эл. мощность	188 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Тип объекта	помещение
Доходность %	8.4%
Окупаемость	11 лет

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

PENNY LANE REALTY
Premier Russian Residential and Commercial Properties

ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Новинки

Продажа

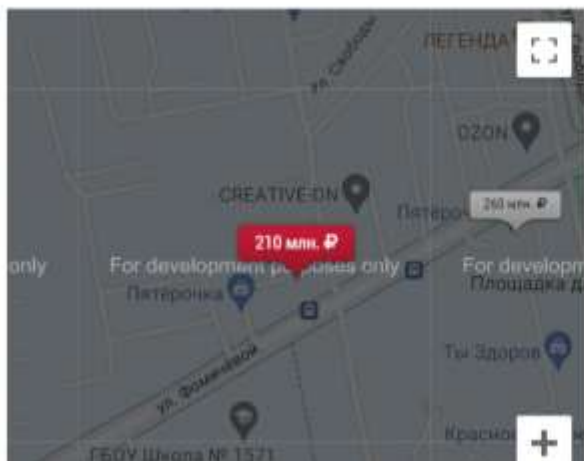
Аренда

Арендный бизнес

Инвест проект

+7 (495) 150-12-22

Заказать звонок



Окупаемость **11 лет**

Месячный арендный поток **1 475 000 руб.**

Продажа помещения 672,1 м2 первый этаж

Открытая планировка. Мощность 188 кВт, витринные окна.

Арендатор:

Магнит, долгосрочный договор на 15лет с 11.07.2017года. Высокий товарооборот. Срочная продажа.

Связаться с представителем

 Ваше имя

 Телефон

Здравствуйте. Меня заинтересовало ваше объявление № 35605 – Продажа помещения 672,10 кв.м. САО ул. Фомичёвой, 8с2. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.



Рябчиков Максим

+79251179649 ryabchikov@realtor.ru

Расскажите моему руководителю,
как я работаю


Отправить заявку

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объекту-аналогу №3 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия второстепенной улицы» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

Свободное назначение, 497,5 м²
 Москва, САО, д-н Аэропорт, Часовая ул., 4К2 Не на карте
 Аэропорт 11 мин. пешком | Красный Балтийск 13 мин. пешком | Сокол 30 мин. пешком



497,5 м² | 1 из 16 | Свободно

1 100 000 Р/мес.
 26 523 Р за м² в год
 +7 964 720-70-98

СМС и звонки в выходные доступны на Яндекс.Звонок

Агентство недвижимости **Moscow Estate**

Агент **Moscow Estate Коммерческая**

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Самый населенный
- Пешеходный трафик
- Арендные ставки рядом
- Точка притяжения

Отчет о привлекательности помещения и локации

ВДЦ «Симон Петлиев»
 Аренда офиса и торгового помещения от 20 м². 3 минут от метро. Вид на набережную. Паркинг 1500 м².
 +7 (495) 135-26-96

Встреча владельцев

Видео: Помещение свободного назначения. Предлагается площадь: 1 этаж 497,5 м². Торговая площадь составляет 320 м². Просторная и уютная зона. Отдельный вход с 1-й линии. Зона разгрузки. Сделан ландшафт. Помещение с ремонтом под торговую деятельность. Предыдущий арендатор магазин Магнит. Цепочка вытяжков, вентиляция, кондиционеры. Электричество 70 кВт. Арендная ставка: 1,1 млн. руб. в месяц, НДС. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по счетчикам. Приемная аренда. Долгосрочный договор. Помещение свободно от арендатора.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: пекарня, банк, салон красоты, фитнес, спортзал, ресторан, магазин, алкоголь, интернет магазин, клиентский сервис, площадка свободного назначения, спорт ритейл, студия танцев, сувениры, супермаркет, суши, товары для дома, торговля, торговое, торговый центр.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвоните

Условия сделки

Цена	1 100 000 Р/мес.	Тип аренды	Торговля	Права Аренда	Полная Аренда
Ставка	26 523 Р за м ² в год	Срок аренды	Независимый срок аренды	Длительный	
Налог	УСН	Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	
Объемный торговый центр	1 100 000 Р	Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от владельца	
Предлагаемая дата	1 месяц				

Уточнить условия **Посмотреть фото**

1 100 000 Р/мес.
 26 523 Р за м² в год
 +7 964 720-70-98

СМС и звонки в выходные доступны на Яндекс.Звонок

Итак, да?

Агентство недвижимости **Moscow Estate**

Агент **Moscow Estate Коммерческая**

Отчет о привлекательности помещения и локации

ВДЦ «Симон Петлиев»
 Аренда офиса и торгового помещения от 20 м². 3 минут от метро. Вид на набережную. Паркинг 1500 м².
 +7 (495) 135-26-96

Встреча владельцев среднего и крупного бизнеса в Москве

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей


Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Москва Сдам Помещение коммерческого назначения

Своб. назнач. (аренда) 607.1 м² Москва, сао, р-н К **1 456 990 Р в месяц**

2 400 Р в месяц за м², всего 1 456 990 Р

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 915 231-05-14

АН "Славный Город"
 Компания
 На Авто с января 2018

[Подписать на новости](#)

Собственник:
Елена Иванова

Только на Авто
 Недвижимость не выставляется на других сервисах.

О помещении

Вид: в улице

Страна: Россия

Общая площадь: 607 м²

Тип здания: торговля

Этаж: 1

Общая площадь: 607 м²

Этаж: 1

Тип здания: торговля

1 456 990 Р в месяц

2 400 Р в месяц за м², всего 1 456 990 Р

8 915 231-05-14

АН "Славный Город"
 Компания
 На Авто с января 2018

[Подписать на новости](#)

Собственник:
Елена Иванова


Расположение

Москва, Большой Академический ул., 13А

• Волковская: 8-21-30 мин. • Каляевская: 21-30 мин.

• Батюкинская: 8-21-30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! Предлагаем в аренду отличное торговое свободное или торговое назначение на 1 этаже отдельно стоящего здания с отдельным входом, витринные окна, зона разгрузки, свободная планировка, мощность электроэнергии 84 кВт. Рассматриваем под любой вид деятельности: магазин, продукты, товары для дома и тп.

О здании

Тип здания: административное здание

Положение: на улице

№ 2074794007 - 1 этаж и 22 (2) - 50 помещений (в 1 здании)

[Позвоните](#)

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей


Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← Excel ↻ 🌐 www.cian.ru Сдам торговую площадь 556м² просп. Маршала Жукова, 59, Москва, СЗАО, р-н Хор...

Торговая площадь (В), 556 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 59 [На карте](#)
 📍 Октябрьское поле · 4 мин. на транспорте 📍 Терехово · 11 мин. на транспорте

📌 В избранное 🗑️ 📄 📧 📞 Пожаловаться



7 фото

Аренда торговой площади

556 м ² Площадь	1 из 20 Этаж	Свободно Помещение	В Класс
-------------------------------	-----------------	-----------------------	------------

1 700 000 Р/мес. ▼
 36 691 Р за м² в год

+7 917 591-32-57

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ или временный номер.
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7 🏆
 📄 Документы проверены

👤 РИЭЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
 ⭐ 4.2 - 5

Резиденции Композиторов
 Продажа помещений в новом комплексе бизнес класса. Street retail от 86 млн Р, офисы от 16 млн Р
 +7 (495) 104-60-71

Реконструктор ООО «Ренессанс Сервис» ОГРН 5177746361525 521059
 Москва г. Вирновская набережная, дом 16А, офис (Площадь Борокты),
 помещение 23. Застройщик АО «Стандартмиринвест» Застройщик
 «Московский Текстиль-Строительский Комбинат». «Площадь Борокты» (отдел продаж)

[Перейти на сайт](#)

📄 [Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on cian.ru. The URL is cian.ru/rent/commercial/283045886/. The page features a search bar at the top right and a navigation menu on the left. The main content area is divided into several sections:

- Filters:** Includes "Автомобильный трафик", "Средний бюджет аренды по району", "Конкуренты в радиусе 1 км", and "Рекомендации по выбору места для бизнеса".
- Call to Action:** A blue button "Купить объект за 200 ₽ *100%" and a light blue button "Посмотреть пример отчёта".
- Property Description:**

Помещение свободного назначения на проспекте Маршала Жукова. Объект расположен в районе Хорошево-Мневники (СЗАО) на первой линии отъезда из центра и главных транспортных магистралей района. Рядом остановки общественного транспорта. Помещение на 1 этаже и имеет отдельный вход с фасада. Панорамное витринное остекление, свободная планировка, наместный ремонт. Район с развитой инфраструктурой и большой проходимостью.

 - Высота потолков: 3,2 м
 - 1 отдельный вход
 - Витринные окна
 - Эл. мощность: 200 кВт
 - Открытая планировка
 - ID: 172214
- Login Prompt:** "Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации" with a "Войти" button.
- Navigation:** "Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте", "Доступ и избранному с любого устройства", "Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново", "Неограниченное добавление в избранное".
- Property Grid:** A row of five property listings with photos and prices:
 - 783 000 ₽/мес. торг. площадь 313 м², этаж 1, проспект Маршала Жукова, 40/1, Москва
 - 1 179 000 ₽/мес. торг. площадь 524 м², этаж 1, м. Народное, д. 11, мкр. "Медведь Сидя Шапуров", ЖК "Медведь Сидя Шапуров"
 - 550 125 ₽/мес. торг. площадь 147 м², этаж 1, мкр. "Зинин Парк (Новый Парк)", Бизнес-Парковка
 - 519 000 ₽/мес. торг. площадь 138 м², этаж 1, м. Народное, д. 11, мкр. "Медведь Сидя Шапуров"
 - 480 000 ₽/мес. торг. площадь 180 м², этаж 1, м. Октябрьское, д. 6, мкр. "Грибной лес"

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей