

22 марта 2024 г.

Отчет об оценке №20240322-3

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по  
адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию  
на 22 марта 2024 г.





Конфиденциально

22 марта 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №02022024/16 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №1 от 13.03.2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 22 марта 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 22 марта 2024 г., составила: **338 600 000 (Триста тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч) руб. 00 копеек, без НДС.**

#### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. без НДС
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	338 600 000
право аренды земельного участка, общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	входит в стоимость здания

С уважением,  
Генеральный директор

Оценщик



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

**Сыстерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ 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	11
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	41
<b>Приложения</b>	43



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

## Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

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

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

## Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

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

## Цель оценки

- ▶ 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 ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

## Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 22 марта 2024 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки	▶ 22 марта 2024 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</li><li>▶ 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</li></ul>



## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

## Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку 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. 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 применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости 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 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н





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 недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и 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, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)



**Специальные допущения**

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Иные существенные допущения**

- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета

- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору



## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) 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/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - 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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



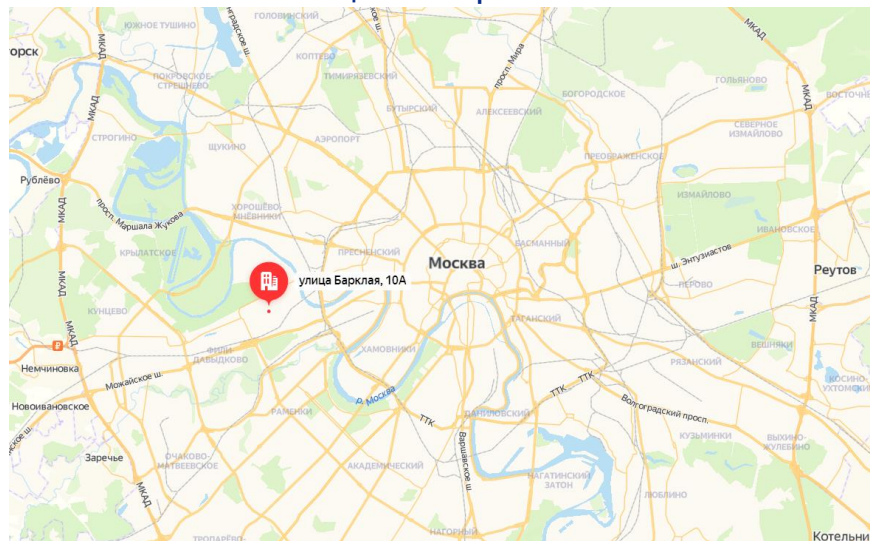
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/16 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №1 от 13.03.2024 г. между ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240322-3 от 22 марта 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108</li><li>– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103</li></ul>
Дата оценки	▶ 22 марта 2024 г.
Дата осмотра	▶ 18 марта 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 338 600 000 (Триста тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 338 600 000 (Триста тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч) руб. 00 копеек, без НДС



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	41
<b>Приложения</b>	43

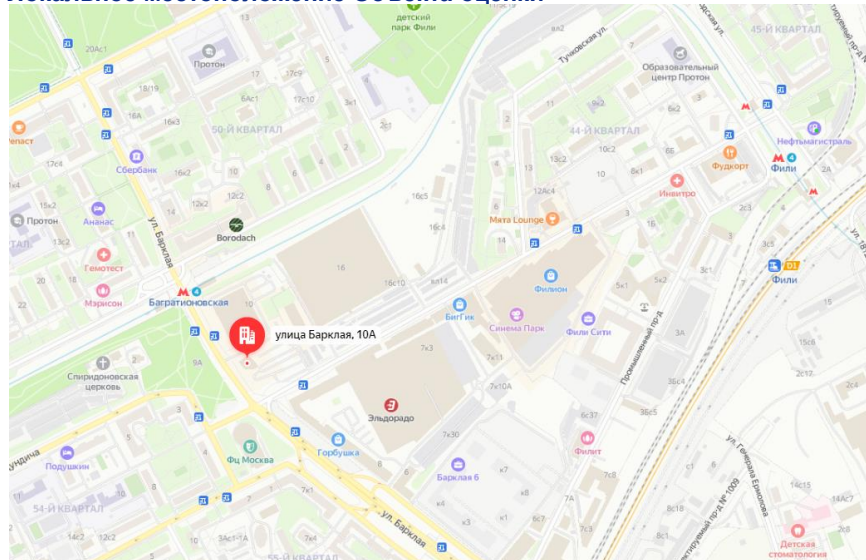


### Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

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

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.
- ▶ Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ Поэтажные планы и экспликация
- ▶ Полис по страхованию имущества полис по страхованию имущества 422-163700/23 от 13.11.2023 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах на управление объектом по состоянию на Дату оценки
- ▶ Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 31.10.2022 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 15 из 87



Financial  
Consulting  
Group

### Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

### Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

### Описание здания

Показатель	Значение
Местоположение	Москва, ул. Баркляя, д. 10А
Наименование	здание
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Год постройки	2006
Материал стен	железобетонные
Этажность	4 этажа, кроме того: цоколь
Общая площадь, кв. м	2 801,6
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	593,5
Площадь 1-го этажа, кв. м	550,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 657,2
Наличие парковки	стихийная
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Степень технического обустройства	отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, видеонаблюдение, система кондиционирования
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевый инвестиционный фонд "Активо Четырнадцать" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельце инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	77:07:0005008:1108
Кадастровая стоимость, руб.	320 458 158,37
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 16 из 87





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

## Описание Объекта оценки

### План земельного участка

Участки 77:07:0005008:103

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

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

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:07:0005008:103
Кадастровый квартал:	77:07:0005008
Адрес:	г Москва, ул Барклая, вл 10А
Площадь уточненная:	875 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	47 443 655 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата привнесения:	01.01.2023

Свернуть



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
Площадь земельного участка, кв. м	875,0
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (77:07:0005008:1108)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Текущее использование	согласно виду разрешенного использования
Вид права	аренда (до 2032 г.)
Субъект права	ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Дополнительное соглашение № М-07-034163 от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка от 12.05.2009 г.
Кадастровый номер	77:07:0005008:103
Кадастровая стоимость, руб.	47 443 655,00

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 17 из 87



Financial  
Consulting  
Group

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>14</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Краткая характеристика региона	23
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	24
▶ Анализ рынка торговых помещений Московского региона	26
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>31</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>41</b>
<b>Приложения</b>	<b>43</b>



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

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,2%	4,1%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	14,5%	9,4%	7,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	9,9%	7,0%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

### Общая информация

- По оценке Центрального Банка Российской Федерации, Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%)
- Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее
- Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.) Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе
- В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее
- Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%
- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- Добычающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 г. вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее)
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Ожидания бизнеса на 2024 г. остались оптимистичными. Расширение потребительского спроса сдерживалось начавшимся торможением в розничном кредитовании в ответ на увеличение процентных ставок и ужесточение макропруденциальных лимитов. Этому также способствовало ускорение роста средств граждан в банках, в особенности размещенных на срочных вкладах до года по привлекательным ставкам. В результате рост потребительских цен в декабре-январе стал более сдержанным
- Тем не менее, он пока еще остается высоким. Особенно это заметно в части устойчивых компонентов, в которых в декабре-январе только проявились признаки снижения инфляционного давления. Повышенными остаются и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Уже принятые решения по ДКП приведут в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов и возвращению к сбалансированным темпам роста экономики и низкой инфляции
- Платежеспособный спрос в российской экономике по-прежнему превышает предложение товаров и услуг. Однако рост потребительского спроса, подпитываемый, с одной стороны, повышением зарплат и доходов, и с другой стороны, розничным кредитованием, похоже, замедляется в условиях усиления стимулов к сбережениям. При этом нехватка рабочих рук в экономике и высокая загрузка имеющихся производственных мощностей, судя по всему, будут больше поддерживать увеличение зарплат, чем рост производства. Это способствует поддержанию повышенного инфляционного давления
- В декабре – январе рост потребительских цен с поправкой на сезонность ощутимо замедлился. Однако пока это в большей степени связано с временными дезинфляционными факторами на рынках отдельных товаров и услуг и укреплением рубля, чем со снижением общего инфляционного фона. Так, динамика показателей, характеризующих устойчивые компоненты роста цен, в декабре носила разнонаправленный характер.

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00

fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 20 из 87

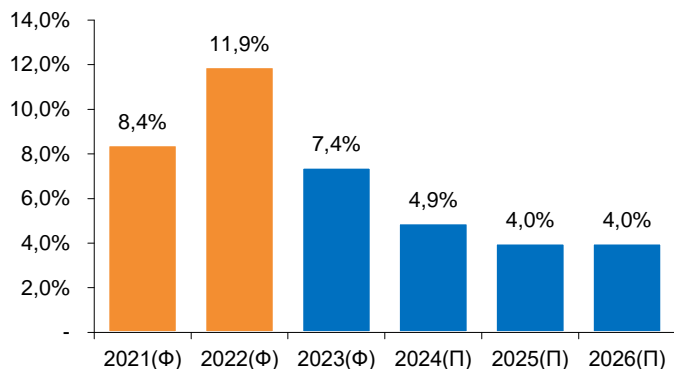
Financial

Consulting

Group

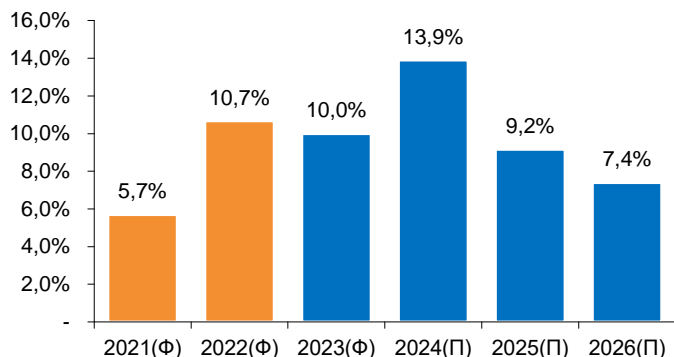


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

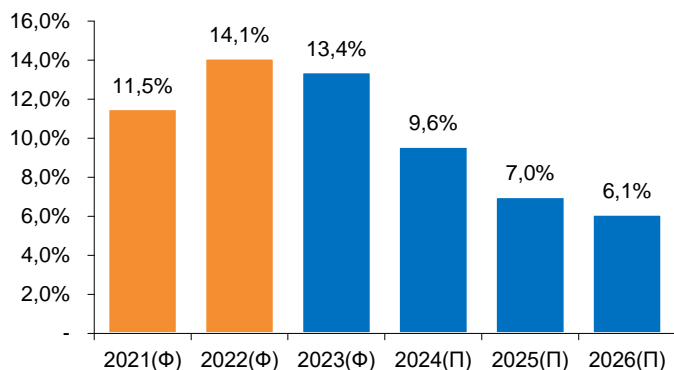
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, повысилась до 7,19 с 7,08% в декабре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, повысилась до 8,18 с 8,12% в декабре. Другие показатели устойчивой ценовой динамики также указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне относительно цели Банка России. Эффект от принимаемых решений по денежно-кредитной политике приведет к постепенному замедлению годовой инфляции и ее последующей стабилизации вблизи 4%. При этом потребуются поддержание жестких денежно-кредитных условий в экономике в течение продолжительного периода времени
- ▶ За период с 23 по 29 января 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году темпы снизились до 7,24% г/г. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,20%, на остальные продукты питания цены снизились на 0,01%. На непродовольственные товары на отчетной неделе околоулевого рост цен на 0,03%. В секторе услуг инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (январь 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 4,9%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами в размере 9,7 млрд долларов США был близок к значению января 2023 г. и снизился на 0,5 млрд долларов США относительно уточненного значения за декабрь 2023 г. при одновременном сезонном уменьшении экспорта и импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 1,6 млрд долларов США за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки»
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 1,7 млрд долларов США против 5,3 млрд долларов США месяцем ранее вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов
- ▶ Иностранские активы (исключая резервные активы) увеличились на 3,3 млрд долларов США (на 2,2 млрд долларов США месяцем ранее) в основном в форме прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства экономики уменьшились на 0,6 млрд долларов США (увеличились на 1,1 млрд долларов США в декабре 2023 г.), в том числе за счет сокращения задолженности по незавершенным внешнеторговым расчетам, а также по объявленным ранее дивидендам

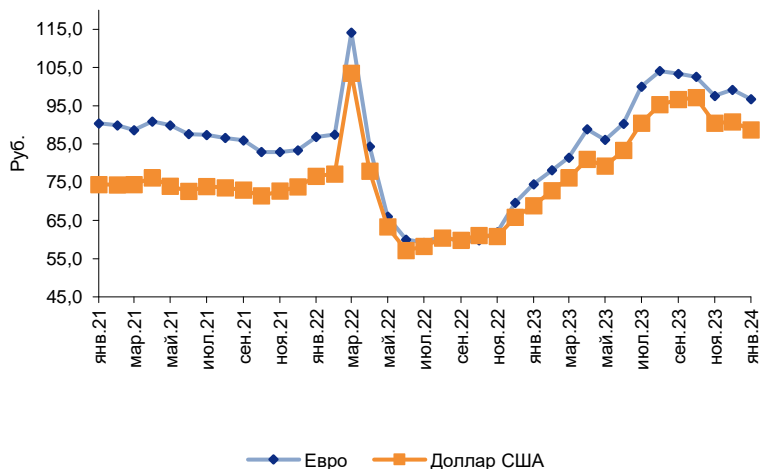


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

## Курсы доллара США и евро в 2021 – 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 г.)
- В декабре заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 г. составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 г.), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 г.) Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 г. внесли оплата труда наемных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счет социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г)

## Валютный курс

- По данным Банка России, в январе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 2,4% по номинальному курсу после ослабления в декабре 2023 г. на 0,4% относительно ноября 2023 г. Средний номинальный курс доллара в январе 2024 г. равнялся 88,68 руб. (против 90,82 руб. в декабре 2023 г.)
- Средний номинальный курс евро в январе 2024 г. укрепился на 2,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 96,70 руб. (против 99,17 руб. в декабре 2023 г.)
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 91,1 руб. за долл. США, на 2025 г. – 93,0 руб. за долл. США, на 2026 г. – 95,0 руб. за долл. США

**В большинстве отраслей российской экономики за 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска**

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 22 из 87

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

### Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 13 097 539 чел. (на 2023 г.)
- ▶ Плотность: 5 114,23 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
- ▶ Объемы промышленного производства в декабре 2022 г. сократились по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. на 4,3%. При этом по сравнению с ноябрем 2022 г. отмечен рост на 10,9%. В целом в 2022 г. промышленное производство снизилось на 0,6% по сравнению с 2021 г.
- ▶ Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил – 100,78%. На продукты питания индекс составил – 100,68%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги – 102,4%.
- ▶ В январе-июле 2022 г. 40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд руб., что на 31,2% превышает значение соответствующего периода предыдущего года; убыток – 16,6 тыс. организаций на сумму 3356,5 млрд руб., что на 94,8% выше значения января-июля 2021 г..
- ▶ 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 являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
  - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
  - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «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 «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений





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

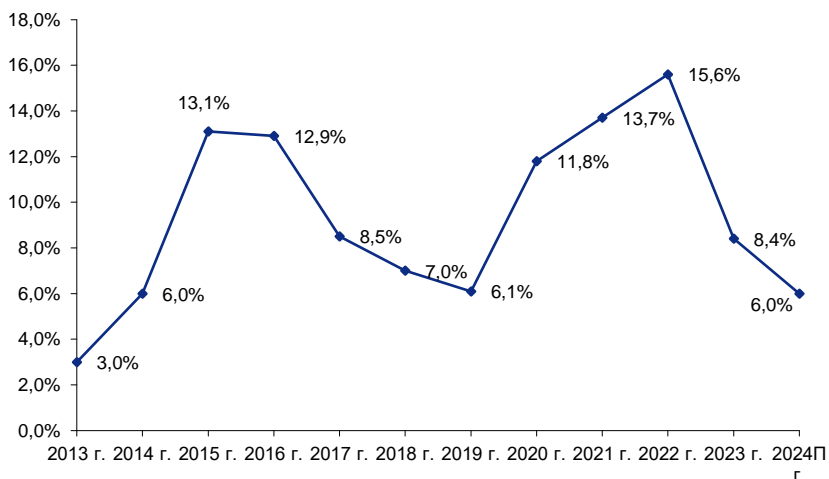
Источник: Анализ Исполнителя

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

*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

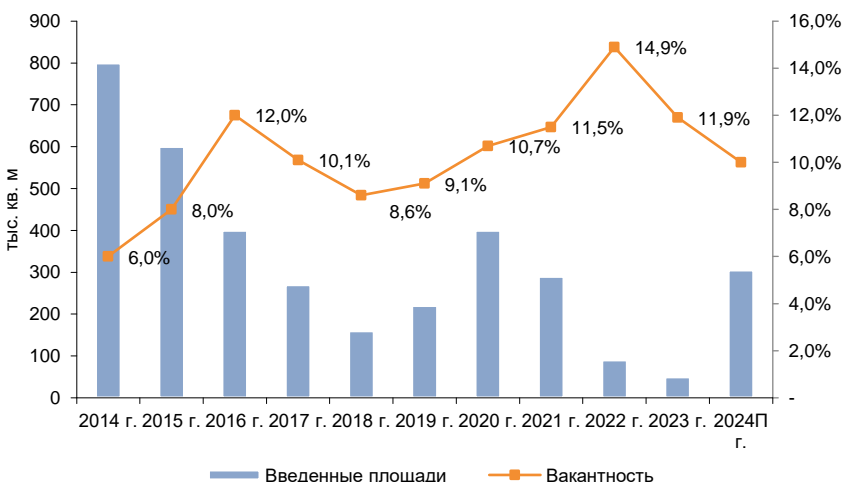
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ удаленность от метро
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ соотношение площадей
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ наличие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

## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2023

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 70% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ▶ В течение 2023 г. в Москве стали функционировать торговый центр окружного формата МФК «Митино Парк», а также два объекта микрорайонного формата – ТЦ «Кувшинка» и ТЦ «Звездный».
- ▶ Помимо открытий новых торговых центров, на рынке отмечается тенденция к поэтапной реконцепции морально устаревших объектов. Так, зимой 2023 г. завершился первый этап реконцепции торгового объекта «Мегаполис». В его рамках обновления коснулись состава арендаторов первого этажа. Tenant-mix первого уровня теперь представлен такими ритейлерами, как «Перекресток», «Подружка», «Четыре Лапы», Sokolov, «Айкрафт», Coral Travel и др. Была проведена модернизация интерьера торговой галереи: заменены потолочные системы и освещение
- ▶ Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 7,2 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя прошлого года. Уменьшение средней площади связано с трендом на развитие малоформатных объектов
- ▶ Что касается географии открытий: девелоперы в 2023 г. реализовывали объекты, расположенные на периферии «старой Москвы», внутри жилых массивов. Во многом это связано со спецификой районных торговых центров, которые привлекают местный трафик и направлены на локальное сообщество района

### Вакантность

- ▶ По итогам 2023 г. доля свободных площадей в торговых центрах Москвы снизилась на 7,2 п. п. и достигла уровня 8,4%. Такие высокие темпы поглощения вакантных площадей стали возможны по причине активной экспансии российских fashion-ритейлеров. 77% торговых центров Москвы заполнены более чем на 90%.
- ▶ Менее чем на 80% заполнено около 10% торговых объектов столицы, в их число входят торговые центры «Мега», в которых незанятыми остаются площади из-под якорного арендатора. Снижение доли свободных площадей произошло по всем форматам торговых центров. К концу 2023 года в окружных торговых центрах вакантными оставались 6,5% площадей, в региональных – 5,9%, суперрегиональных – 10,6%



## Анализ рынка торговых помещений Московского региона (2/2)

Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 2023 г.			
Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)		15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)		18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)		8 000 - 12 000	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	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)		6 000 - 12 000	4-7
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря	> 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря	700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 15 000	6-10
	300-500	0 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 25 000	5-12
	100-150	15 000 - 40 000	10-14
	50-100	15 000 - 50 000	12-14
	0-50	20 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)		4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)		0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court		50 000 - 100 000	10-15
Кафе		20 000 - 80 000	12-14
Рестораны		0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: NF Group Research, 2023

### Спрос

- ▶ Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций
- ▶ Вместе с тем пик экспансии российских ретейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. С 3 кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ретейлеров, известных российскому потребителю

### Коммерческие условия

- ▶ В течение 2023 г. коммерческие условия в торговых центрах претерпели незначительные изменения. На ряде площадок наблюдается рост базовой арендной ставки, вызванный дефицитом площадей. Также изменения коснулись доли от товарооборота арендаторов, однако ярко выраженной тенденции не наблюдается

### Прогноз

- ▶ Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от +5% до +9%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса
- ▶ В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до -1%, в то время как в 1 кв. 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться»
- ▶ К открытию в 2024 г. девелоперами анонсировано 18 торговых центров арендопригодной площадью 224,3 тыс. кв. м, что почти в 6 раз больше, чем в 2023 г. Средняя арендопригодная площадь строящихся торговых центров составляет 8,6 тыс. кв. м (на 19,5% выше значения 2023 г.). 44,5% планируемых торговых центров относится к окружному формату, 28,6% – к районному и 26,9% – к микрорайонному. География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локация Новой Москвы



Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Москва, улица Наметкина, 3	3 053,0	450 000 000	147 396	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292157540">https://www.cian.ru/sale/commercial/292157540</a>
Москва, улица Народного Ополчения, 28К1	3 221,0	458 710 800	142 413	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291735682">https://www.cian.ru/sale/commercial/291735682</a>
Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	2 511,8	251 000 000	99 928	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290021541">https://www.cian.ru/sale/commercial/290021541</a>
Москва, улица Василисы Кожиной, 1	2 905,0	471 000 000	162 134	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238423490">https://www.cian.ru/sale/commercial/238423490</a>
Москва, улица Вавилова, 13С7	1 585,1	210 000 000	132 484	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279514732">https://www.cian.ru/sale/commercial/279514732</a>
Москва, улица Шверника, 11К1	2 320,7	250 000 000	107 726	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282495855">https://www.cian.ru/sale/commercial/282495855</a>
Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	2 512,4	249 900 000	99 467	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289920239">https://www.cian.ru/sale/commercial/289920239</a>
Москва, 4-я Магистральная улица, 11С2	1 650,0	255 750 000	155 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276924434">https://www.cian.ru/sale/commercial/276924434</a>
Москва, Рублевское шоссе, 48/1	1 600,0	275 000 000	171 875	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292150143">https://www.cian.ru/sale/commercial/292150143</a>
Москва, Новочеремушкинская улица, 10	2 810,0	300 000 000	106 762	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290324335">https://www.cian.ru/sale/commercial/290324335</a>
Москва, улица Шверника, 11	2 320,0	299 999 988	129 310	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290163564">https://www.cian.ru/sale/commercial/290163564</a>
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 627,0	349 999 995	215 120	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288942102">https://www.cian.ru/sale/commercial/288942102</a>
Москва, 5-я Магистральная улица, 12	2 000,0	360 000 000	180 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285421213">https://www.cian.ru/sale/commercial/285421213</a>
Москва, проспект Вернадского, 29	1 856,7	394 999 928	212 743	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285421233">https://www.cian.ru/sale/commercial/285421233</a>
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	1 685,8	417 524 400	247 671	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291189155">https://www.cian.ru/sale/commercial/291189155</a>
Москва, Большая Филевская улица, 3	3 897,0	477 000 000	122 402	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291466919">https://www.cian.ru/sale/commercial/291466919</a>
Москва, проспект 60-летия Октября, 6	1 776,0	500 000 000	281 532	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271852732">https://www.cian.ru/sale/commercial/271852732</a>
Москва, 4-я Магистральная улица, 11С2	3 335,0	516 000 000	154 723	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276924435">https://www.cian.ru/sale/commercial/276924435</a>
Москва, улица Зорге, 9	2 620,0	524 000 000	200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290551981">https://www.cian.ru/sale/commercial/290551981</a>
Москва, Верейская улица, 29С34	2 592,5	777 750 000	300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285421361">https://www.cian.ru/sale/commercial/285421361</a>
Москва, улица Новаторов, 7Ак2	5 430,0	814 500 000	150 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240650366">https://www.cian.ru/sale/commercial/240650366</a>
Москва, улица Заречная, 9	4 877,0	900 000 000	184 540	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288776901">https://www.cian.ru/sale/commercial/288776901</a>
Москва, Береговой проезд, 4/6С3	6 385,4	950 000 000	148 777	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280495573">https://www.cian.ru/sale/commercial/280495573</a>
Москва, Верейская улица, 29С34	3 848,1	1 154 430 000	300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285421368">https://www.cian.ru/sale/commercial/285421368</a>
Москва, Минская улица, 2Ж	5 472,9	1 641 870 000	300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292025383">https://www.cian.ru/sale/commercial/292025383</a>
Москва, Веерная улица, 24Г	1 844,0	335 000 000	181 670	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284989740">https://www.cian.ru/sale/commercial/284989740</a>
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 627,0	350 000 000	215 120	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/287740096">https://www.cian.ru/sale/commercial/287740096</a>
Москва, Большая Филевская улица, 3	3 899,0	444 999 999	114 132	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291957259">https://www.cian.ru/sale/commercial/291957259</a>
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 548,0	175 000 000	113 049	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292045361">https://www.cian.ru/sale/commercial/292045361</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>99 467</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>300 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>175 034</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 28 из 87



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, проспект Генерала Дорохова, 39к1В	72,0	375 000	62 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279146793">https://www.cian.ru/rent/commercial/279146793</a>
Москва, Мосфильмовская улица, 74Б	475,0	950 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292236999">https://www.cian.ru/rent/commercial/292236999</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	453,1	755 167	20 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287801808">https://www.cian.ru/rent/commercial/287801808</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	311,9	954 233	36 713	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287679579">https://www.cian.ru/rent/commercial/287679579</a>
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	47,2	82 600	21 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290807794">https://www.cian.ru/rent/commercial/290807794</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	18,4	92 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287654275">https://www.cian.ru/rent/commercial/287654275</a>
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	94,7	102 592	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285918091">https://www.cian.ru/rent/commercial/285918091</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	109,0	199 997	22 018	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287801791">https://www.cian.ru/rent/commercial/287801791</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	162,1	249 999	18 507	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287801798">https://www.cian.ru/rent/commercial/287801798</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	177,0	295 000	20 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287679594">https://www.cian.ru/rent/commercial/287679594</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5к2	254,0	971 800	45 912	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284212493">https://www.cian.ru/rent/commercial/284212493</a>
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	1 038,0	1 089 900	12 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284629220">https://www.cian.ru/rent/commercial/284629220</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5к2	320,9	1 100 000	41 134	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289384906">https://www.cian.ru/rent/commercial/289384906</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 905,3	2 499 913	15 745	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287757344">https://www.cian.ru/rent/commercial/287757344</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	153,7	249 994	19 518	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283959702">https://www.cian.ru/rent/commercial/283959702</a>
Москва, Барклая улица, 6С3	96,8	150 000	18 595	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291654182">https://www.cian.ru/rent/commercial/291654182</a>
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	20,3	8 458	5 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290185370">https://www.cian.ru/rent/commercial/290185370</a>
Москва, улица Герасима Курина, 16С2	90,0	120 000	16 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292140845">https://www.cian.ru/rent/commercial/292140845</a>
Москва, Минская улица, 1ГК2	175,0	157 500	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285076394">https://www.cian.ru/rent/commercial/285076394</a>
Москва, Кастанаевская улица, 30К1	35,0	170 000	58 286	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224261383">https://www.cian.ru/rent/commercial/224261383</a>
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	65,6	199 998	36 585	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291865245">https://www.cian.ru/rent/commercial/291865245</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	29,0	199 999	82 758	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287801790">https://www.cian.ru/rent/commercial/287801790</a>
Москва, Тучковская улица, 4	140,0	220 000	18 857	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290782128">https://www.cian.ru/rent/commercial/290782128</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	123,2	229 994	22 402	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292406211">https://www.cian.ru/rent/commercial/292406211</a>
Москва, Кастанаевская улица, 41К2	121,0	242 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289196392">https://www.cian.ru/rent/commercial/289196392</a>
Москва, улица Олеко Дундича, 5	98,2	250 000	30 550	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287870105">https://www.cian.ru/rent/commercial/287870105</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	52,2	249 999	57 471	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287801811">https://www.cian.ru/rent/commercial/287801811</a>
Москва, Большая Филевская улица, 21к1	300,0	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287679637">https://www.cian.ru/rent/commercial/287679637</a>
Москва, проспект Генерала Дорохова, 8с1	73,8	307 500	50 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292035810">https://www.cian.ru/rent/commercial/292035810</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	58,0	310 001	64 138	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291356137">https://www.cian.ru/rent/commercial/291356137</a>
Москва, улица Василисы Кожиной, 13	104,0	329 992	38 076	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277814175">https://www.cian.ru/rent/commercial/277814175</a>
Москва, Кастанаевская улица, 41К2	154,0	385 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292162167">https://www.cian.ru/rent/commercial/292162167</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5Ак1	80,8	400 000		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291352694">https://www.cian.ru/rent/commercial/291352694</a>

Источник: Анализ Исполнителя

Передано через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00

fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 29 из 87

Financial

Consulting

Group



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Москве (продолжение)

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	98,8	411 667	50 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289049173">https://www.cian.ru/rent/commercial/289049173</a>
Москва, Мосфильмовская улица, 53	240,0	432 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275728843">https://www.cian.ru/rent/commercial/275728843</a>
Москва, проспект Генерала Дорохова, 39к1В	125,1	437 000	41 918	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282570424">https://www.cian.ru/rent/commercial/282570424</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	95,6	659 664	82 803	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287852740">https://www.cian.ru/rent/commercial/287852740</a>
Москва, улица Улофа Пальме, 1	469,0	750 000	19 190	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/288947935">https://www.cian.ru/rent/commercial/288947935</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5Ак1	250,0	937 500	45 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292161429">https://www.cian.ru/rent/commercial/292161429</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	396,9	999 990	30 234	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287757346">https://www.cian.ru/rent/commercial/287757346</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	502,7	1 000 038	23 872	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287757343">https://www.cian.ru/rent/commercial/287757343</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5Ак1	321,0	1 100 000	41 121	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290788264">https://www.cian.ru/rent/commercial/290788264</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5Ак1	330,0	1 100 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291892655">https://www.cian.ru/rent/commercial/291892655</a>
Москва, Мосфильмовская улица, 53	692,1	1 250 000	21 673	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270181001">https://www.cian.ru/rent/commercial/270181001</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 130,3	1 999 972	21 233	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287801789">https://www.cian.ru/rent/commercial/287801789</a>
Москва, Баркляя улица, 6С3	50,8	178 500	42 165	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286400427">https://www.cian.ru/rent/commercial/286400427</a>
Москва, проспект Генерала Дорохова, 39к1	71,0	237 000	40 056	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291955897">https://www.cian.ru/rent/commercial/291955897</a>
Москва, 2-я Филевская улица, 6	145,0	320 000	26 483	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290248586">https://www.cian.ru/rent/commercial/290248586</a>
Москва, Багратионовский проезд, 12	120,0	336 000	33 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286375762">https://www.cian.ru/rent/commercial/286375762</a>
Москва, проспект Генерала Дорохова, 39к1	83,0	350 000	50 602	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291741521">https://www.cian.ru/rent/commercial/291741521</a>
Москва, Багратионовский проезд, 1Ак1	125,0	400 000	38 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285450194">https://www.cian.ru/rent/commercial/285450194</a>
Москва, Большая Филевская улица, 37К1	209,8	500 000	28 599	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286914407">https://www.cian.ru/rent/commercial/286914407</a>
Москва, Баркляя улица, 6С3	152,9	499 500	39 202	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286400693">https://www.cian.ru/rent/commercial/286400693</a>
Москва, Баркляя улица, 6	96,0	528 000	66 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291865848">https://www.cian.ru/rent/commercial/291865848</a>
Москва, просп. Вернадского, 9/10	55,0	490 000	106 909	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289369917/">https://www.cian.ru/rent/commercial/289369917/</a>
Москва, Малая Филевская улица, 22	99,3	550 000	66 465	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291692154">https://www.cian.ru/rent/commercial/291692154</a>
Москва, Минская улица, 1А	500,0	583 334	14 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237958851">https://www.cian.ru/rent/commercial/237958851</a>
Москва, 2-я Филевская улица, 7к6	200,0	620 000	37 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292155591">https://www.cian.ru/rent/commercial/292155591</a>
Москва, Баркляя улица, 6	134,0	740 000	66 269	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291865835">https://www.cian.ru/rent/commercial/291865835</a>
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	758,0	947 500	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289470424">https://www.cian.ru/rent/commercial/289470424</a>
Москва, Багратионовский проезд, 5	503,0	1 100 000	26 243	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291967075">https://www.cian.ru/rent/commercial/291967075</a>
Москва, Багратионовский проезд, 1С2	175,3	570 000	39 019	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292419548">https://www.cian.ru/rent/commercial/292419548</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>5 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>106 909</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>36 168</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 30 из 87



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	32
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	36
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	41
<b>Приложения</b>	43



### 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 разумный результат переговоров, переговоров, принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон или 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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

$У_{экон}$  – 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 ( $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ )
  - ▶ 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 ( $П_{дев}$ )

▶ 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 п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых и иных коммерческих точек, размещенных в едином здании, объединенных единой концепцией и находящихся в едином управлении). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Рыночная стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
  - В соответствии 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 основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям



## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

### Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 2 801,6 кв. м. По данным Заказчика, арендопригодная площадь составляет 2 493,1 кв. м, арендуемая – 2 306,5 кв. м

## 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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- $C_a$  – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Валовый доход от сдачи помещений в аренду и доходов от рекламы принимался на основании фактических данных Управляющей компании на Дату оценки и составил 66 650 тыс. руб./год без НДС (с учетом фактического уровня вакансии – 7,5%). Также в части доходов учитывались 77% возмещаемых арендаторами коммунальных платежей, которые составили 5 583 тыс. руб./год без НДС

- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений между ТТК и МКАД в пешей доступности от метро составляет 5-107 тыс. руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 36 168 руб./кв. м/год (стр. 32 настоящего Отчета), по реестру арендаторов (стр. 62-63 настоящего Отчета) – от 12 до 106 тыс. руб./кв. м/год с НДС, ввиду вышесказанного, фактические арендные ставки находятся в рыночном диапазоне

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 7,59%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки. По данным справочника под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», табл. 6, стр. 38), средний уровень вакансии торговых центров в г. Москве составляет 13,5%. Фактический уровень вакансии комплекса на Дату оценки составляет 7,5%. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузкам – 6% (=13,5%-7,5%)

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Действительный валовый доход составил 67 899 руб./в год без НДС

## Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании и пр.

### Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<https://mio.mosreg.ru/deyatelnost/perechen-obektov-nedvizhimo-imushchestva-v>). Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями от 24.11.2021 г. налоговая ставка составляет 2,0% от кадастровой стоимости

### Определение величины арендной платы за земельный участок

- ▶ Согласно Дополнительному соглашению от 29.02.2021 г. к Договору аренды №М-07-034163 от 12.05.2009 г. величина арендной платы за земельный участок исчисляется в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка

### Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества №422-163700/23 от 13.11.2023 г.) и составили 207 900 руб./год

### Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

### Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 15 091 тыс. руб./год без НДС



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

- ▶ К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- ▶ Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- ▶ Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

- где:
- $i$  — ставка дисконтирования;
  - $n$  — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где  $Кэ$  — стоимость короткоживущих элементов

Расчет резерва на замещение	
Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	2 801,6
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	7 600
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	17,03%
Фактор фонда возмещения	0,0325
<b>Итого, руб./год без НДС</b>	<b>692 370</b>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», табл. 252, стр. 331

\*\* www.baurum.ru

## Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы составили 23 792 тыс. руб./год без НДС
- ▶ По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2023 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 6 790 до 10 834 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

## Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- ▶ **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ (ОФЗ-26218-ПД) за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 11,14%

- ▶ **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

- ▶ Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (данные на 01.01.2024 г.) сроки экспозиции для торговых центров составляют от 5 до 11 мес. Для расчетов Исполнителем принято минимальное значение диапазона – 5 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,64%

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00

fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 38 из 87

Financial

Consulting

Group



Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма		2				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,25%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент	
Компания	Вознаграждение за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>	<b>1%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2006
Нормативный срок службы, лет	100
Оставшийся срок службы, лет	82
Ставка дисконтирования, %	17,03%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,00042832%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

► **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

► **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 0,25%

### Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

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

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 18 лет (2024 год – 2006 год). Соответственно, оставшийся срок равен 83 лет (100 лет – 18 лет)

### Определение долгосрочного темпа роста

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

### Итоговый расчет ставки капитализации

► Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», стр. 29 настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,31% до 13,11%

► Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 13,03% соответствует рыночным реалиям

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 39 из 87



## Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,14%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>17,03%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000042832%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>13,03%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год без НДС	72 233 093
Арендные платежи (постоянная часть)	66 649 756
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	5 583 338
Недозагрузка, %	6,0%
ДВД, руб./год без НДС	67 899 108
Операционные расходы, руб./год без НДС	23 792 000
Эксплуатационные расходы	7 840 653
Коммунальные расходы	7 251 088
Налог на имущество (здание)	6 409 163
Арендная плата за земельный участок	711 655
Резерв на замещение	692 370
Страхование	207 900
Вознаграждение управляющей компании	678 991
ЧОД, руб./год без НДС	44 107 108
Ставка капитализации, %	13,03%
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>338 600 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **338 600 000 руб. без НДС**





	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	42
<b>Приложения</b>	43



# 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, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	338 600 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>338 600 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб. без НДС
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	338 600 000
право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	входит в стоимость здания

Источники: Анализ Исполнителя

## Результаты оценки справедливой стоимости

▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись

▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 22 марта 2024 г., составила:

**338 600 000 (Триста тридцать восемь миллионов шестьсот тысяч) руб. без НДС**


▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	44
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	45
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	46
4. Фотографии Объекта оценки	47
5. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	52



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, 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 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "Эф Си Джи"</b> 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b> <b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов 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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Эф Си Джи"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2

Договор (Правильный/Прооценочный) - 0991R/776/0000150/22  
Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 206, 209

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / описка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич		в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
b79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 44 из 87  
Financial

Consulting  
Group





119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739  
ОГРН: 1057748848002  
ИНН: 7706598106  
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи»** о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

**В АВАНГАРДЕ ОЦЕНКИ**

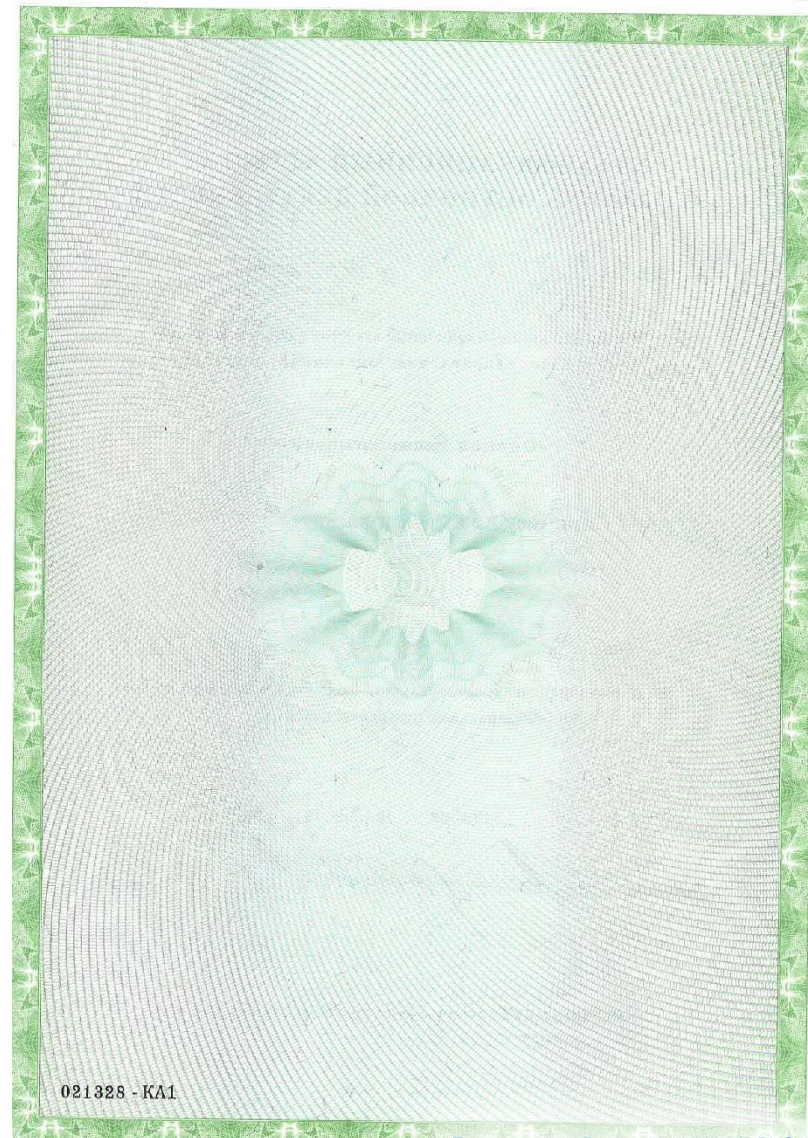


Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

info@smao.ru  
www.smao.ru

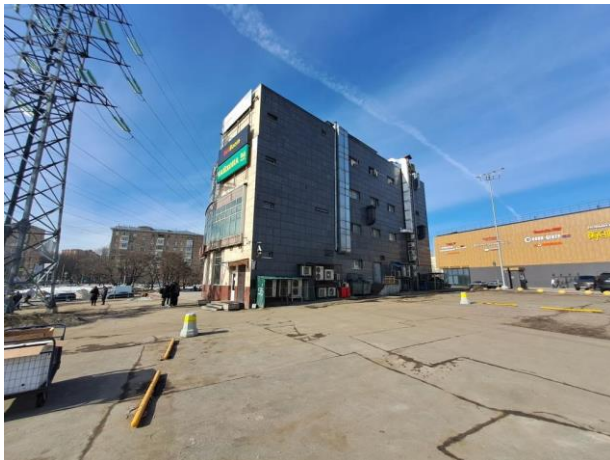
Страница 45 из 87  
Financial Consulting Group

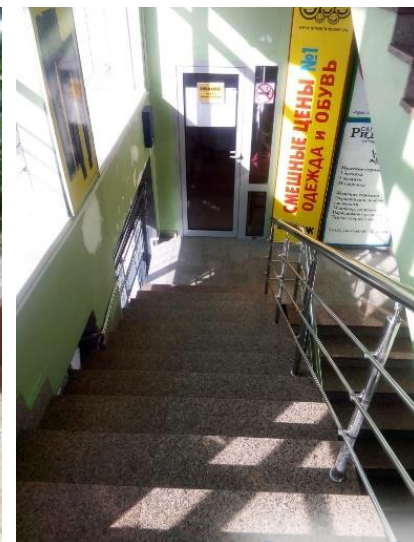
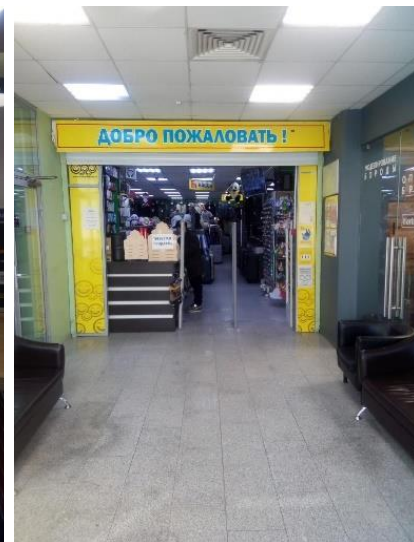
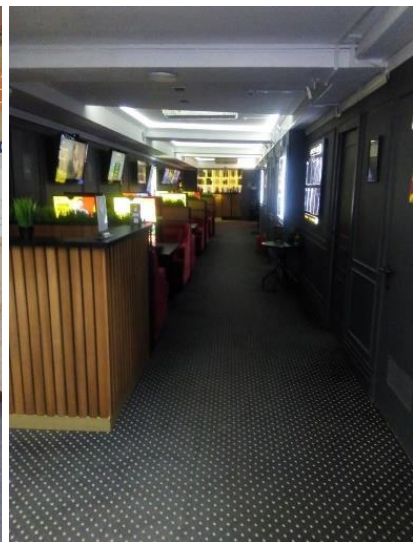




Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 46 из 87







Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 48 из 87





Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	7,2%	19,7%
2	Санкт-Петербург	6,7%	0,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,5%	7,2%	19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	14,9%	8,6%	21,2%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	15,1%	8,9%	21,4%

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости. Активный рынок. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	5,8%	17,3%
2	Санкт-Петербург	6,4%	0,7%	12,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,3%	7,6%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	5,6%	16,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,5%	7,7%	19,2%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о 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 251 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 251. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a>	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 252.

Таблица 252. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2800	1800	4600
Эконом	3600	2300	5900
Стандарт	4600	3000	7600
Премиум	9200	6000	15200

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 253 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Расчет статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	<b>Объекты производственного назначения</b>						
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
	<b>Объекты общественного назначения</b>						
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	8
	<b>Вспомогательные здания</b>						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

**Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,3%	7,5%	15,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	7,9%	16,3%

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,6%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	8,1%	15,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,9%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,0%	7,3%	14,8%



**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.	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	<b>Торговые помещения:</b>			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	<b>Производственно – складские помещения:</b>			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	<b>Торговые помещения:</b>			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	<b>Производственно – складские помещения:</b>			
	Операционные расходы	2855	2542	1948
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	<b>Производственно – складские помещения:</b>			
	Операционные расходы	2120-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 - 15% 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 ОП		Переменные ОП	
	На имущество и землю	На недвижимость	На оплату труда	На персонал
Налоги	По управленческому учету	Исследования рынка, реклама	Оплата труда	Сопровождение арендных договоров
Страхование	Минимально необходимое (при консервации)		При сдаче в аренду	При сдаче в аренду
Управление			Водоснабжение, канализация, уборка мусора	Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Маркетинг		Сигнализация	Содержание служб охраны	Изменение быстросменяемых элементов недвижимости
Энергоснабжение				
Коммунальные услуги				
Технические эксплуатационные расходы				
Обеспечение безопасности				
Расходы на замещение				

**1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)**

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



Справки о доходах и расходах на управление объектом



ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770301001  
 123112, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ  
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47  
 аренда@aktivoinvest.ru  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 11.03.2024 № 52

СПРАВКА

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

В таблице далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части объекта без учета коммунальных и прочих расходов по состоянию на 13 марта 2024г.

№	Тип дохода	Арендатор	Тип арендатора	Звание	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв. м	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Автопродления	Срок аренды, лет	Значение арендной ставки, руб. с НДС
1	Арендные платежи	ООО "Бургер Рус"	общепит	Burger King клуб	1 этаж	8-10,19-28,30-31	270,2	ДДА	15Д	13.07.2012	нет	10 лет	1 470 051,60
2	Арендные платежи	ООО "ПМБК"	букмекерская компания	букмекерская компания "Лига Ставок"	1 этаж	1,2,3,4,6,7	109,5	КДА	11/20-А	23.05.2020	да	11 мес.	953 966,35

3	Арендные платежи	ООО "Эксплест"	букмекерская компания	букмекерская компания "Bingo Boom"	цоколь	2,3,4,5	109,7	КДА	АИ-345/ДСА/А14	01.04.2023	да	11 мес.	589 050,00
4	Арендные платежи	ИП Ушаков В.П.	Компьютерный клуб	Компьютерный клуб	Цоколь	9-12, 18-26, 31-33, 35	220,0	КДА	29/19-А	19.12.2019	да	11 мес.	403 774,17
6	Арендные платежи	ИП Аюлиев М.С.	парикмахерская	Салон красоты "Риждоли"	2 этаж	10,11,12,13	98,0	КДА	АИ-171/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	358 257,27
7	Арендные платежи	ИП Аюлиев М.С.	барбершоп	Салон красоты "Риждоли"	2 этаж	5-6	24,8	КДА	АИ-170/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	138 468,22
8	Арендные платежи	Выпасия Р.А.	Выпасия	Розничная торговля одеждой	1 этаж	11,12,13,14	96,6	КДА	АИ-167/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	615 561,96
9	Арендные платежи	ООО "Тампа Инвест"	одежда-реклама	одежда-реклама	3 этаж	ч.1, ч.5-6, 8-10,12-17	393,6	КДА	АИ-167/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	486 202,50
10	Арендные платежи	Выпасия	Выпасия	часть комнат	3 этаж	ч.1,3-10	90,0	КДА	29/18-А	08.02.2019	да	11 мес.	147 863,84
11	Арендные платежи	ИП Аюлиев М.С.	общепит	Чаikhона	4 этаж	18,18а	16,7	КДА	АИ-172/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	45 202,15
12	Арендные платежи	ИП Аюлиев М.С.	табак	авиабилеты	1 этаж	9	10,5	КДА	АИ-471/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	3 000,00
13	Арендные платежи	ИП Имамов Б.А.	авиабилеты	авиабилеты	2 этаж	9	-	КДА	21/19-Р	21.07.2023	да	11 мес.	22 500,00
14	Реклама	ИП Имамов Б.А.	авиабилеты	600x2600	Фасад	Фасад	-	КДА	11/20-А	01.08.2019	да	11 мес.	40 677,97
15	Реклама	ООО "Бургер Рус"	общепит	4000x1400	Фасад	Фасад	-	КДА	169/ДСА/А14	23.05.2020	да	11 мес.	22 050,00
16	Реклама	ООО "ПМБК"	букмекерская компания	3750x750x50	Фасад	Фасад	-	КДА	АИ-169/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	10 000,00
17	Реклама	ИП Аюлиев М.С.	парикмахерская	9333x900	Фасад	Фасад	-	КДА	АИ-172/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	11 212,43
18	Реклама	ИП Аюлиев М.С.	табак	3750x750x50	Фасад	Фасад	-	КДА	АИ-176/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	16 537,50
19	Реклама	ИП Спайков А.В. (был. Шуляг И.А.)	одежда	3750x750x50	Фасад	Фасад	-	КДА	АИ-175/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	939 922,61
20	Реклама	ИП Спайков А.В. (был. Шуляг И.А.)	одежда	4000x1400x200	Фасад	Фасад	-	КДА	АИ-177/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	939 922,61
21	Арендные платежи	ИП Спайков А.В. (был. Шуляг И.А.)	одежда	Смешные цены	2 этаж	№1, №3, 4, 14-19	364,7	КДА	АИ-177/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	939 922,61



22	Реклама	ООО "Глава Инвест"	общепит	5300x1500x200	Фасад	-	КДА	29/18-А	08.02.2019	да	11 мес.	15 000,00
23	Арендные платежи	ООО "НьюФренд"	салон красоты		цоколь	№ 13-17, № 28-30,34,36-39, часть помещения №21	215,0	КДА АИ-174/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	375 677,00
<b>ИТОГО</b>												<b>6 664 975,56</b>

Арендаторная площадь объекта недвижимости составляет 2 493,1 кв.м., арендуемая площадь – 2306,5 кв.м. Вакансия составляет 186,6 кв.м. (7,5% от арендаторной площади объекта недвижимости).

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 13 марта 2024 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>604 257,31</b>
	Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие	42 133,27
	Электроэнергия	376 963,78
	Теплоэнергия	130 232,25
	Вывоз/прямой мусора	38 763,97
2	Газоснабжение	16 164,05
	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>653 387,73</b>
	Охрана объекта	143 333,33
	ТО противопожарных систем	32 000,00
	Эксплуатационное обслуживание	443 571,43
	ТМЦ/инвентарный ремонт	33 392,97
	Услуги связи	1 090,00
	<b>Итого</b>	<b>1 257 645,04</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с февраля 2023г. по февраль 2024г. по январю 2024г., в среднем составляет 77% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, водопользование, негативное воздействие, теплоэнергию, вывоз мусора и газоснабжение.

Расходы на страхование в 2023г. составили 207 900,00 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора  
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/35)

Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел I Лист I	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522			
Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108		
Номер кадастрового квартала:	77:07:0005008		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:268:004:000007240 08.09.2010 Московский городской филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Условный номер 268226		
Адрес (местоположение):	Москва, ул. Барклай, д. 10А		
Площадь, м2:	2801,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб:	335567467,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005008:103		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5399, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5402		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Родионова Валерия Сергеевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 67216974704510057601188718879677818855 Владелец: Росреес.гр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
 fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
 Страница 54 из 87



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/35)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно Четырнадцать" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3 17.11.2020 16:38:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	17.11.2020 16:38:16
		номер государственной регистрации:	77:07:0005008:1108-77/051/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.08.2035
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", Выдан 26.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", № 1, Выдан 01.10.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 67316974704510687801188718879677819875	
Владелец: Рекреестр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 55 из 87



		Лист 3	
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.07.2017 14:03:22	
	номер государственной регистрации:	77:07:0005008:1108-77/005/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.07.2017 по 30.08.2021 с 22.08.2016 по 30.08.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-07/082/2012-794	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2012 по 31.12.2022 с даты начала аренды до 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д), Выдан 22.12.2016 Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Дополнительное соглашение, Выдан 20.11.2017 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д, № 15Д, Выдан 01.01.2019 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012, Выдан 29.06.2020	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 6731697470421038970118871887867818855 Выдана: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	





Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	МП Сертификат: 673169747045100694601188718879677618855 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 57 из 87



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. Свидетельство о Сертификате ЭП Сертификат: 6731087479451000096011887186796778188G5 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	



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

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 7 - 034163

(Номер договора)

12 05 2009

(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0005008:103

(Кадастровый №)

71302580

(Условный №)

77:07:05008:103

(предыдущий кадастровый №)

г. Москва

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

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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



2

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

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

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

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

1.4. На земельном участке расположено трехэтажное здание.

Зеленые насаждения отсутствуют.

Категория земель: земли населенных пунктов.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 06.07.2032 года.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

#### 4.2. Арендатор обязуется:

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

4.2.2. Содержать в надлежащем порядке Участок и прилегающую территорию.

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

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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



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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке,
- в случае самовольного строительства.

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

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

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

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

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.



7

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

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8

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

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

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

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

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

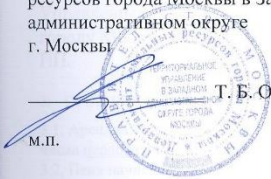
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

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

м.п.



Т. Б. Озерова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

А. О. Василега

м.п.



Приложение №1 к Договору аренды № М-07- 034163 от "12" мая 2009 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07- \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Наименование арендатора:  
Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"

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

Землеустроительное дело: 07002580

Кадастровый номер: 77:07:0005008:103

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь Участка	всего	кв.м.	878,5
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель		руб./кв.м.	53 229,93
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка		руб.	46 762 493,5
1.4. Ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка		%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

Примечание:

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

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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



11

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

<b>Получатель платежа:</b>							
ИНН 7705031674							
КПП 770501001							
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)							
Расчетный счет № 4010181080000010041							
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705							
БИК 044583001							
Поле 101 платежного поручения 08							
Поля 104-110 и 24 платежного поручения:							
071	111	05010	02	0001	120	<45 268 595 000>	0 0 0 0 0

Назначение платежа\*: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года  
ФЛС <М-хх-xxxxх-ххх>. НДС не облагается.

**Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и ФЛС является строго обязательным!**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:  
Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы  
Т. Б. Озерова  
М.П.

От Арендатора:  
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"  
А. О. Василега  
М.П.

Приложение N 2  
N М-07-034/63  
Кадастровый № 77-07-0005008/03

ПЛАН  
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "АКВАРЕЛЬ"  
По адресу: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А  
Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 41 31.7	29.307	772.998
2-3	ЮЗ 47 10.4	29.451	
3-4	СЗ 37 0.0	31.554	
4-5	СВ 51 20.4	2.681	
5-6	СВ 47 1.7	18.382	
6-7	СВ 66 5.5	3.183	
7-1	СВ 65 54.8	2.793	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 878.5 КВ.М.

Начальник ТУ ЗАО \_\_\_\_\_ /Озерова Т.Б./  
М.П.





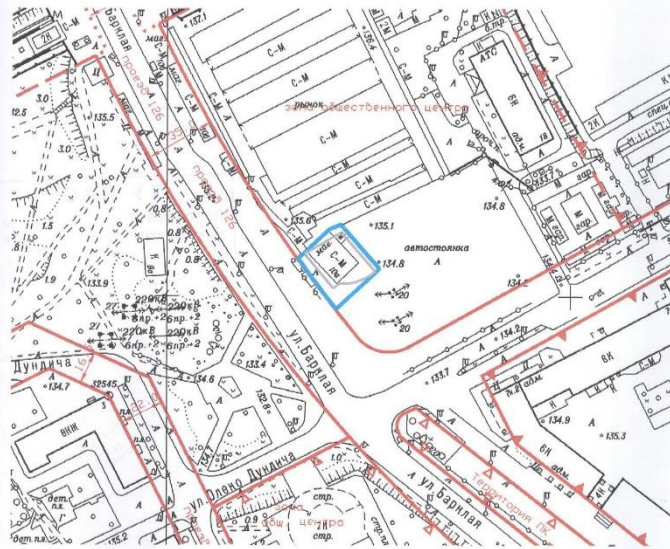
13

Приложение № к Договору  
аренды № М-07-034163  
от "14" мая 2009 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

П Л А Н

земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"  
по адресу: г.Москва, улица Барклай, вл. 10А Кадастровый № 77:07:0005008:103



Начальник ТУ ЗАО / Т. Б. Озерова /

ТУ ЗАО  
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 13 листов  
24 04 2009  
Исполнитель: А



## Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к договору аренды земельного участка

Вх. от 02.02.2021

Учетный номер дополнительного соглашения № М-07-034163 от «29» 01 2021 года

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 12.05.2009 № М-07-034163**

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АГ № 4910761), удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020 (запись в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1187), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», действующее в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», зарегистрированными Банком России 03.09.2020 за № 4153, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Антипова Николая Николаевича (паспорт гражданина Российской Федерации 45 14 587993 выдан 09.06.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Аэропорт, код подразделения 770-013), действующего на основании доверенности от 22.12.2020 № 232/20, удостоверенной нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной (запись в реестре за № 77/46-н/77-2020-24-228), с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании запроса Арендатора от 25.11.2020 вх. № 33-5-112802/20, в соответствии со ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17.11.2020 № 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3) права и обязанности по договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 в полном объеме переходят к владельцам инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с 17.11.2020.
2. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к

2

настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

**6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ</b> Департамент городского имущества города Москвы	<b>АРЕНДАТОР</b> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН 7705031674 КПП 770301001	ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 84.11.21	ОКПО 450202341
Расчетный счет № 40201810445250000179	Расчетный счет № 40701810201850000518
ГУ Банка России по ЦФО	в АО «Альфа-Банк»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044525000	БИК 044525593
Телефон (495) 777-77-77	Телефон (495) 797-31-52

**7. ПОДПИСИ СТОРОН**

<b>От Арендодателя:</b> Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы	<b>От Арендатора:</b> Антипов Николай Николаевич (по доверенности)
  м.п. С.Б. Смирнова	  м.п. Н.Н. Антипов

Исполнитель:  
Крутова Л.Н.

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00  
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005  
Страница 66 из 87

Приложение 1 к дополнительному  
соглашению № М-07-034163  
от «28» 01 2021 г.  
к договору аренды № М-07-034163  
от 12.05.2009

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-034163-\_\_\_\_\_**

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»  
Адрес участка: г.Москва, ул.Баркляя, вл.10А  
Кадастровый номер 77:07:0005008:103

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	875
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	51 234 890
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.4. Годовая арендная плата*</b>	<b>руб.</b>	<b>768 523,35</b>

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

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

2.2. 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 ставки рефинансирования ЦБРФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве  
БИК получателя 004525988  
Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
КБК 0711105011028001120 ОКТМО 45 328 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года ФЛС № М-07-034163-\_\_\_\_\_. НДС не облагается.  
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!  
\*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание:**  
Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

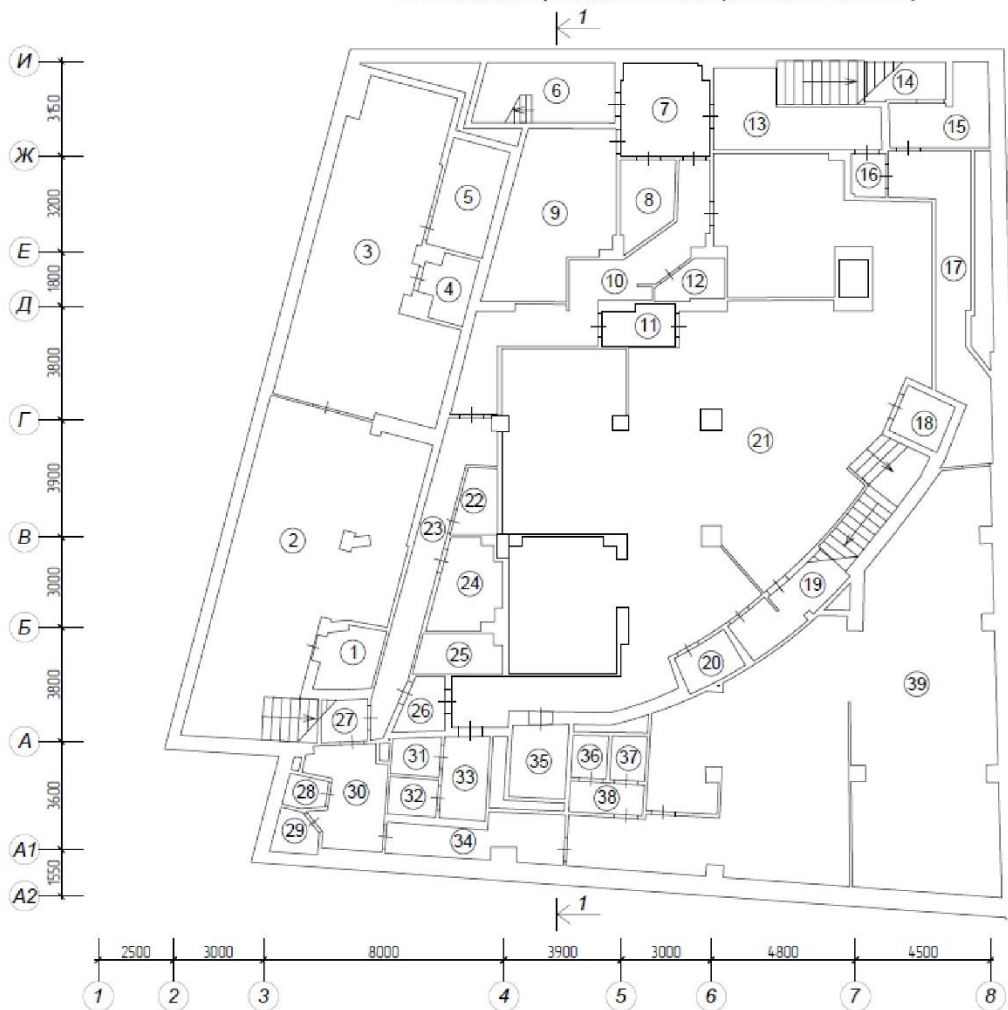
От Арендодателя:  
Заместитель начальника Управления  
оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента  
городского имущества города Москвы  
С.Б. Смирнова

От Арендатора:  
Антипов Николай Николаевич  
(по доверенности)  
Н.Н. Антипов



Поэтажный план и экспликация

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

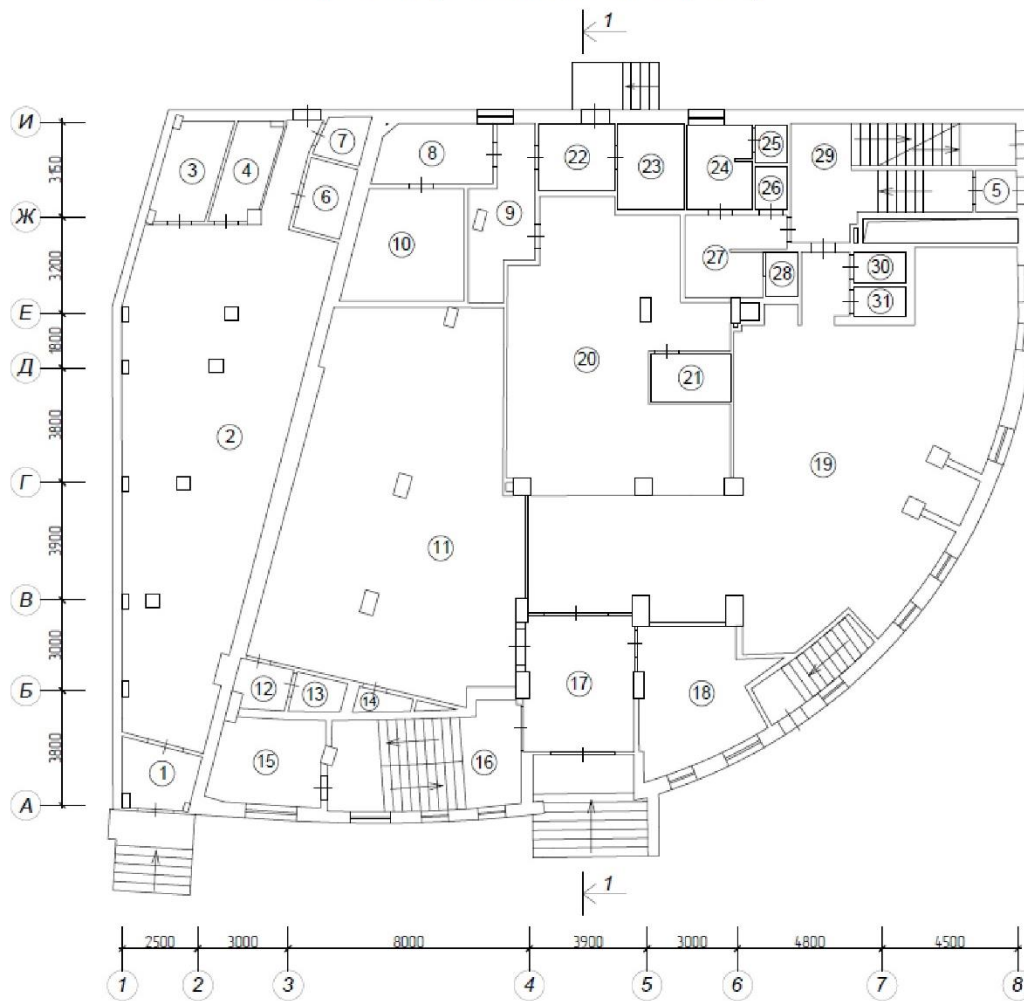


Экспликация помещений цокольного этажа

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



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

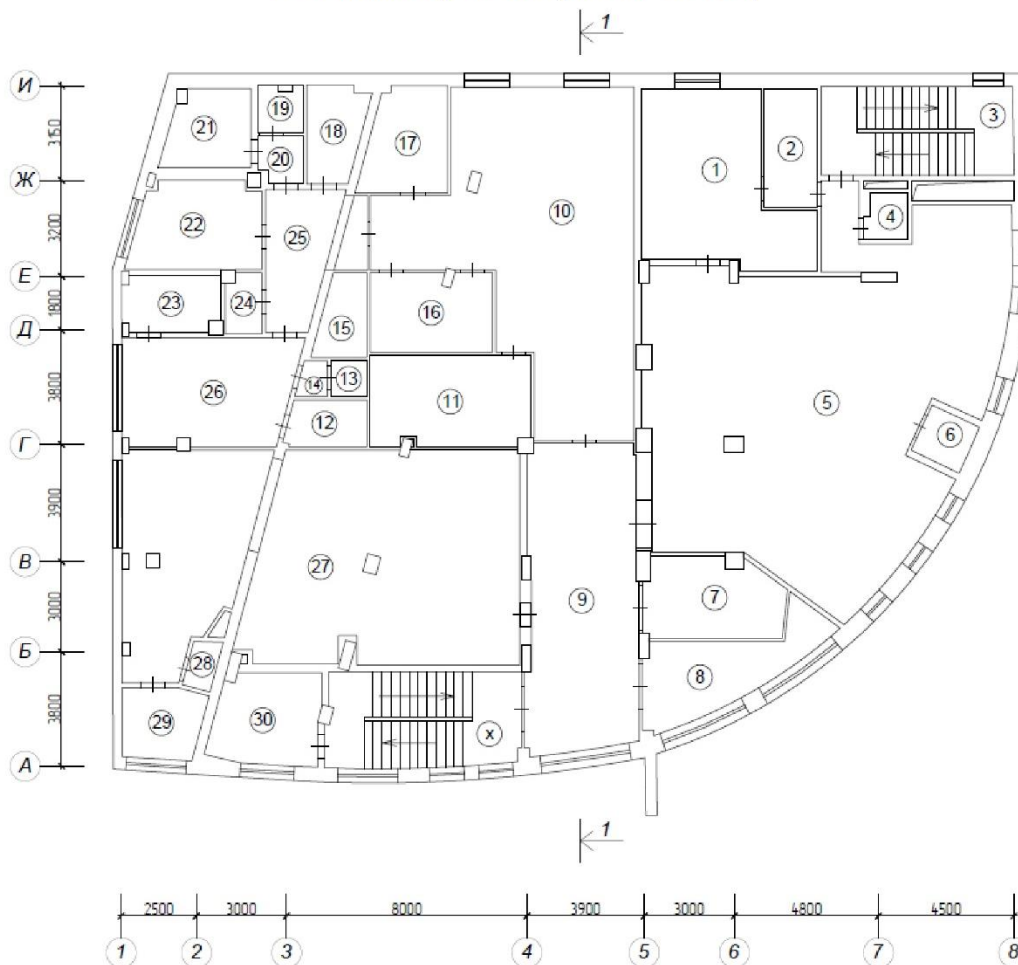


Экспликация помещений первого этажа

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



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

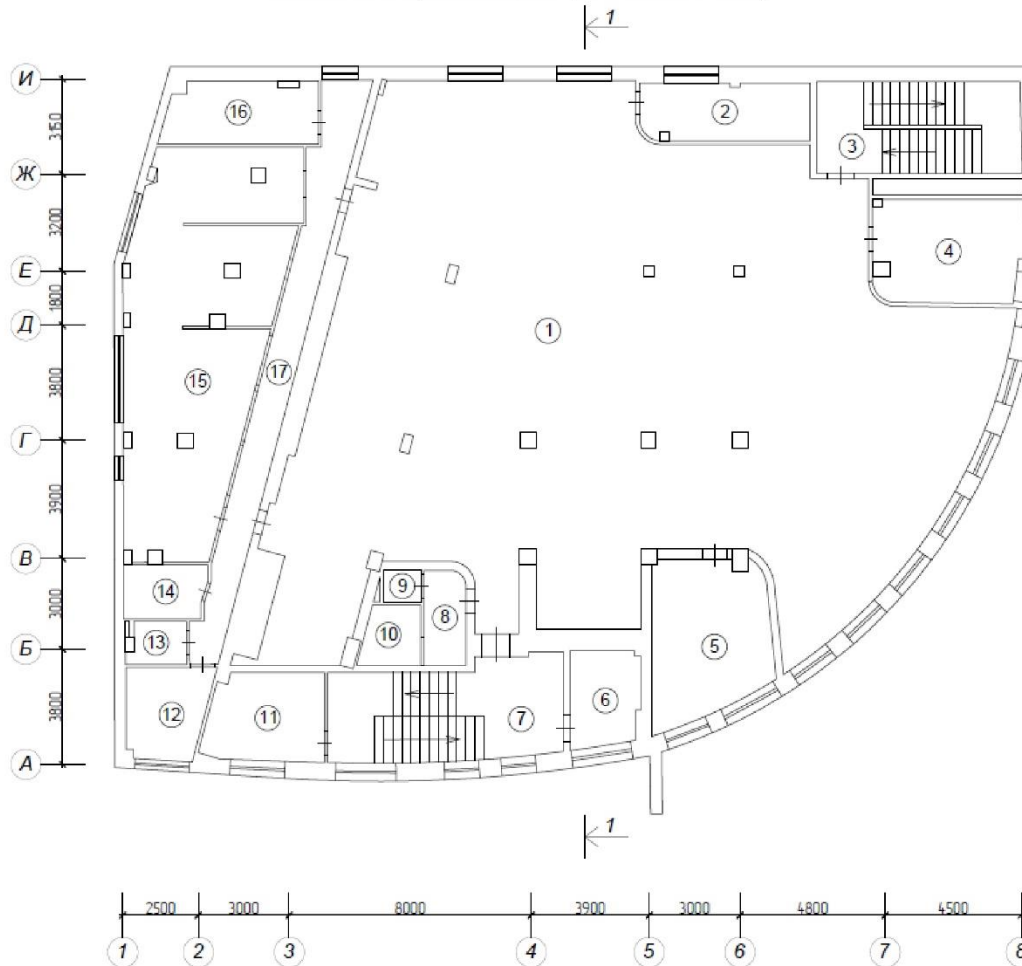


Экспликация помещений второго этажа

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



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

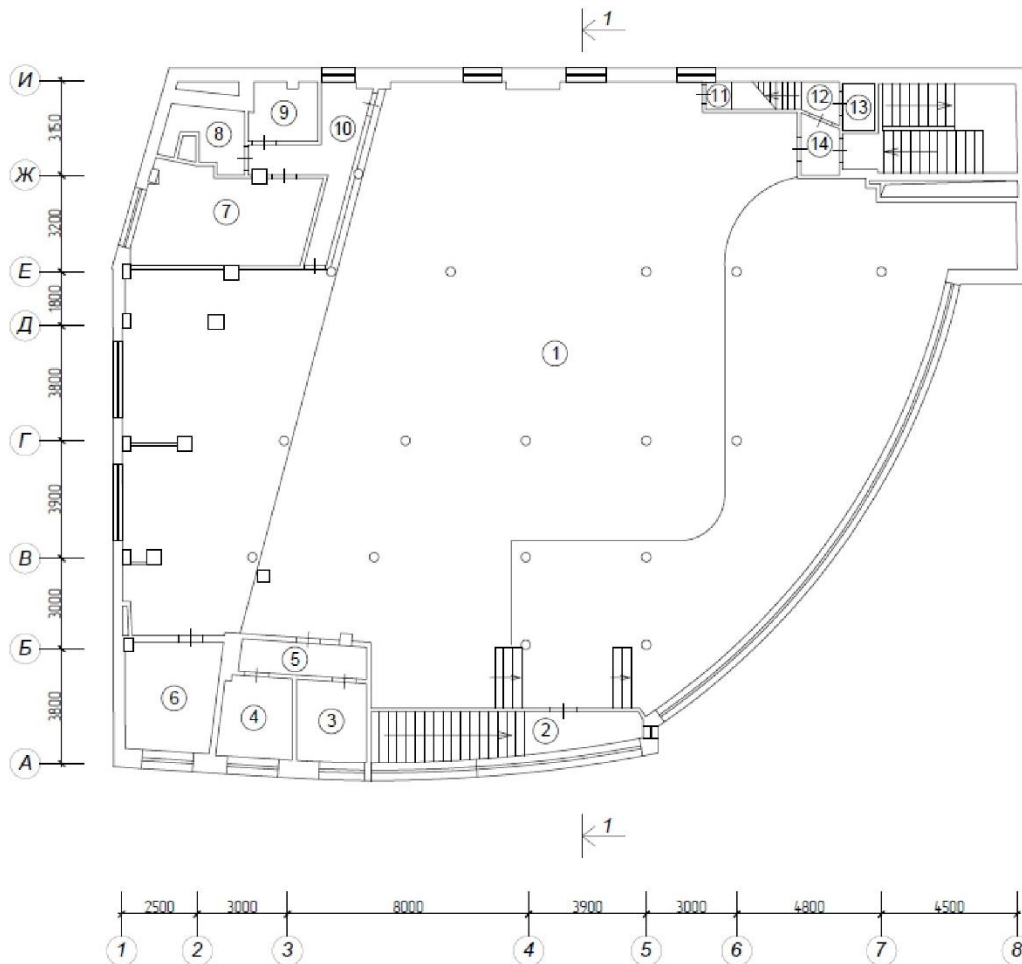


Экспликация помещений третьего этажа

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



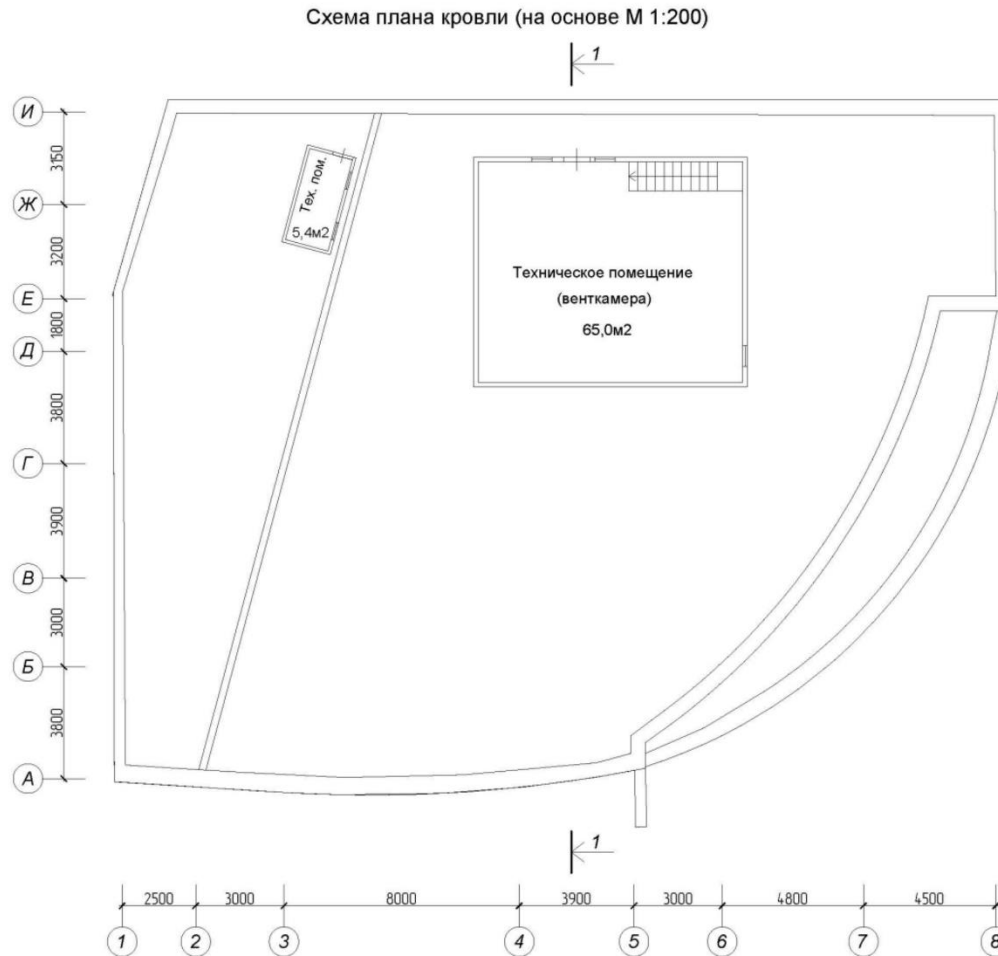
Схема плана четвертого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений четвертого этажа

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





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

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № 15Д

город Москва

13 июля 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Акварель», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» (ОГРН 1027739198508), в лице Генерального директора Оганова Артура Робертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР» (ОГРН 1082468043756) именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Помещение.
- 1.1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору нежилое Помещение (далее по тексту «Помещение»), находящееся в Здании («Торговый Центр»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А (далее по тексту «Здание»), а Арендатор обязуется принять Помещение. Помещение предоставляется Арендатору за плату во временное пользование. Арендатор обязуется выплачивать за Помещение арендную плату, предусмотренную в настоящем Договоре (далее по тексту «Арендная Плата»). Предоставление Помещения в аренду по настоящему Договору не предполагает и не влечет передачу прав собственности на него.
- 1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77 АН №192584 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве «31» марта 2011 года, (собственник – ООО «Акварель», объект права – нежилое здание площадью 2801,6 кв.м. по адресу: Россия, г. Москва, ул. Баркляя, 10 «А»).
- 1.1.3. Помещение находится на 1 (первом) этаже Здания. Общая площадь Помещения составляет 270,2 (двести семьдесят целых две десятых) квадратных метров. Расположение Помещения указано в плане (Помещение 8), являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае, если после производства отделочных работ Арендатором площадь помещения сократилась, для расчета всех арендных платежей применяется площадь, зафиксированная Сторонами в Акте приема-передачи.
- 1.1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение свободно от любых прав третьих лиц: не продано, не сдано в аренду, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Здание является предметом залога по договору ипотеки (залог недвижимости) № 2011-69/з-2 от 14 ноября 2011г., заключенному между АКБ «АК БАРС БАНК» (ОАО) и ООО «Акварель». Арендодатель обязуется предоставить Арендатору письмо-согласие банка – залогодержателя на заключение настоящего договора на согласованных сторонами условиях.
- 1.1.5. Помещение сдается для использования в розничной торговой деятельности Арендатора в сфере организации предприятия быстрого питания «Burger King» (далее по тексту «Торговый Профиль»), а также в складских и административных целях, связанных с такой розничной торговой деятельностью (далее по тексту «Разрешенное Использование»).
- 1.1.6. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей Разрешенного Использования в соответствии с Торговым Профилем, предусмотренным настоящим Договором и не изменять Торговый Профиль без предварительного письменного согласия Арендодателя. Помещение не может использоваться ни для каких незаконных целей или в нарушение законодательства Российской Федерации или постановлений каких-либо государственных и муниципальных органов. Арендатор строго соблюдает и обеспечивает строгое соблюдение всеми пользователями Арендатора (как они определены ниже) всего законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности Арендатора, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм,

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

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

2. Срок Аренды

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

3. Платежи и расчеты по настоящему Договору

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



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

### 1.3. Коммунальные (дополнительные) платежи

1.3.1. Арендатор оплачивает Арендодателю денежные средства за фактические затраты по коммунальным услугам, основываясь на показаниях счетчиков, водоснабжение и теплоснабжение Помещения пропорционально занимаемой площади к общей площади Комплекса. Оплата производится в течение 5 (Пяти) банковских дней, с даты получения счета от Арендодателя.

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

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

### 1.4. Порядок уплаты Базовой Арендной Платы.

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

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

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

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

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

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

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

### 1.5. Операционные расходы.

1.5.1. Арендодатель предоставляет следующие коммунальные и операционные услуги на Площадях общего пользования и прилегающей территории:

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

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

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

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

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

### 1.6. Обеспечительный взнос.

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

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

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

- из суммы **Обеспечительного Вноса**, **Арендатор** обязан восстановить **Обеспечительный Внос** в его первоначальном размере в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты соответствующего уведомления **Арендатора Арендодателем**.
- 3.6.4. В случае надлежащего исполнения **Арендатором** своих обязательств по настоящему **Договору Обеспечительный взнос** возвращается **Арендодателем** **Арендатору**, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия **Договора**, но не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания **Сторонами Акта возврата помещения**.
- 3.7. **Порядок использования платежей.**  
В случае недостаточности суммы **Обеспечительного Вноса** для удовлетворения требований **Арендодателя**, требования **Арендодателя** удовлетворяются из сумм платежей **Арендатора** по настоящему **Договору** в следующем порядке:
1. компенсация любых убытков или повреждений **Торгового Центра** по вине **Арендатора**, что подтверждено двусторонним актом, подписанным **Сторонами** либо заключением независимой экспертизы, или актом компетентного органа;
  2. возмещение **Арендодателю** любых документально подтвержденных расходов, понесенных **Арендодателем** в ходе принудительного осуществления его прав по настоящему **Договору**;
  3. возмещение **Арендодателю** любых документально подтвержденных расходов, понесенных в ходе ремонта или обслуживания арендуемого **Помещения** от имени **Арендатора** или вывоза имущества **Арендатора** из **Помещения**;
  4. любые штрафы или пени за просрочку;
  5. просроченные Операционные расходы или Коммунальные (дополнительные) платежи;
  6. просроченная **Базовая Арендная Плата**; а также
  7. исполнение **Обеспечительного Вноса**.

#### 4. Права и обязанности Арендодателя

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

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

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

#### 5. Права и обязанности Арендатора

- 5.1. **Права Арендатора.**
- 5.1.1. В случае выполнения всех обязательств по настоящему **Договору Арендатор** по праву беспрепятственно занимает и использует **Помещение**, а также осуществляет все иные права **Арендатора** по настоящему **Договору** в течение **Срока Аренды** без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны **Арендодателя**.
- 5.1.2. **Арендатор** имеет право вместе с **Арендодателем** и третьими лицами, уполномоченными им, подсоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие **Помещение** в объеме согласованного с **Арендодателем** проекта с определением мест присоединения и составлением **Актов разграничения ответственности**, но без права делать это за пределами **Помещения**.
- 5.1.3. **Арендатор** имеет право в течение **Срока Аренды** использовать совместно со всеми иными арендаторами и посетителями **Здания, Общие Площади Здания** в целях, для которых они предназначены.
- 5.1.4. **Арендатор** имеет право использовать торговое наименование **Арендодателя** в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах. В случае проведения **Арендатором** рекламной компании своего магазина, расположенного в арендуемом **Помещении Торгового Центра**, либо товаров (услуг), предоставляемых в **Помещении**, **Арендатор** обязан разместить на каждом рекламном носителе, используемом в его рекламной компании, название **Торгового Центра**, а также его адрес.
- 5.2. **Обязанности Арендатора.**
- 5.2.1. **Арендатор** обязуется предоставить **Арендодателю** нотариально заверенные копии страховых полисов, требующихся в соответствии с п. 9.2. настоящего **Договора**. **Арендатор** представляет **Арендодателю** подлинники страховых полисов для ознакомления до **Даты Начала Аренды** по настоящему **Договору** и, после **Даты Начала Аренды**, представляет доказательства поддержания таких страховых полисов по письменному запросу **Арендодателя**. Вне зависимости от наличия какого-либо страхового полиса, приобретенного **Арендатором** в соответствии с условиями настоящего **Договора**, **Арендатор** отвечает за **Помещение**, а также имущества, в любое время находящегося в **Помещении**.
- 5.2.2. **Арендатор** обязуется выплачивать **Базовую Арендную Плату** и иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных статьей 3 настоящего **Договора**.
- 5.2.3. **Арендатор** обязуется содержать **Помещение** в исправном рабочем состоянии и производить за свой счет текущий ремонт **Помещения** и его отделки. Если **Арендатор** не содержит

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

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

#### 6. Ответственность Сторон

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



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

#### 7. Обстоятельства непреодолимой силы

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

#### 8. Расторжение Договора

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

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

#### 9. Страхование

- 9.1. **Обязанность Арендодателя.** Арендодатель обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать Здание от риска случайной гибели или повреждения.
- 9.2. **Обязанность Арендатора.** Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать свою гражданскую ответственность в связи с пребыванием в Здании и Помещении на весь Срок Аренды. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, перечисленного в настоящем пункте, а также по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц. При этом ответственность Арендатора должна быть застрахована на сумму рублевого эквивалента не менее 50.000 (Пятьдесят тысяч) долларов США.

#### 10. Заключительные положения

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

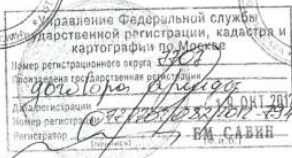
- 10.4. **Уведомления.** Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается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

**11. Реквизиты Сторон**

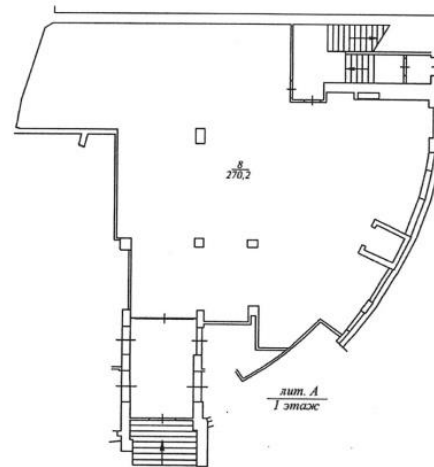
<b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Акварель» Юридический адрес: 121096, г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А Фактический адрес: 121096, г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А ИНН/КПП 7730062108/773001001 р/с 40702810880020000584, в Московском филиале ОАО «АК БАРС» БАНК г. Москва, к/с 30101810600000000508, БИК 044585508	<b>Арендатор:</b> Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР» Юридический адрес: 119034, г. Москва, Малый Левшинский пер., д. 10 ИНН 2465213044, КПП 770401001 р/сч 407028102000000001900 к/сч 30101810600000000196 БИК 044579196 В ООО «Банк Кремлевский» г. Москва ОГРН 1082468043756
---	---

Генеральный директор  
А.Р. Оганов

Генеральный директор  
Д. Медовый



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



Регистратор	ФУОИ "Управление регистрации Федеральных ЕПД"	РФ
лист 1	Потомственный план помещения	
лист 1	Масштаб 1:200	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
21.02.2012 г.	Выполнил	Софорова А.А.
21.02.2012 г.	Проверил	Олейников В.В.



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

Технические условия на размещение резервуара быстрого питания «Бургер Кинг» в ТЦ «Филин», расположенному по адресу: г. Москва, ул. Барыша, д.10А

Примечание: Согласно плану БТИ	Инвентарный номер 090:16569/XXVII, площадь 250 м.кв	Занимаемое помещение Мпомещения Площадь м²		
Примечание: телефон	Предоставляется провайдером	Телефон. Кол-во розеток		
	Предоставляется провайдером	Компьют. линии (интернет) Кол-во розеток		
Примечание: оплата по счетчику	Ред.= 48 кВт	Эл. мощность кВт/час		
Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Хол.	Воздушное М³/сутки / лит	
Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Гор.		
	2,5/0,0289	Хоз./ физкал.	Воздуховод М³/сутки / лит	
	1,5/0,0174	Промыш.		
Примечание: система В-1 за счет и на балансе Арендатора	5130	Вытяжка М³/час	Вентиляция технологическая	
Примечание: система П-1а за счет и на балансе Арендатора	6435	Приток М³/час		
Примечание: системы В-2, В-3, В-4 за счет и на балансе Арендатора	5530 + 325 + 900	Вытяжка М³/час	Вентиляция общеквартирная	
Примечание: существующая система П-1 на балансе Арендатора	4600 + 900	Приток М³/час		
Примечание: Природный газ. Давление городского газопровода. Оплата по счетчику	Лмакс = 10 М3/ч Лсред = 5 М3/ч	М3/час	Газоснабжение	
Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ	Отепл. = 42,6 кВт	Холодоснабжение кВт		
Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ	—	Холодильная и морозильная камеры		
Примечание: Согласно проекта АР	В рамках планировочных решений	С/у для персонала		
Примечание: отдельная , входит в арендуемое помещение	Предоставлено ТЦ	Зона разгрузки товара		
Примечание: Утилизация включается в арендную плату отдельной статьей или производится силами и средствами Арендатора	Предоставлен оТЦ	Мусорные контейнеры		
Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2	Вентиляция и отопление	Теплоснабжение		
				Прим.





Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.

Документ был зарегистрирован 25.01.2021 15:00:42 за номером eb3d1d16-2826-4d79-885e-e82e39c17dd8; ЭП Отправителя: CN="АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"", ОГРН-1027739039283, ИНН-007705380065, SN-Прасд, Г-Павел Игоревич, С-RU, S-77 г. Москва, L-Москва, STREET="ул. Шаболовка, д. 31, к. Б", O="АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"", Т-Генеральный директор, СНИЛС-05174861666, E-info@zrepcder.ru.

Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Учредитель доверительного управления/ПИФ: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВ ЧЕТЫРНАДЦАТЬ"
Инвестиционный портфель: № 4155 от 03.09.2020
Дата и время составления уведомления: 25.01.2021 13:30:00
Ответственный исполнитель Клиента: И.И. Дитяков

Table with 10 columns: Вид сделки, Предмет сделки, Матрица сделок, Контрагент по сделке, Цена сделки, Валюта сделки, Срок исполнения обязательств по сделке, Срок исполнения обязательств по сделке, Иные существенные условия сделки, Документ основания (номер, дата), Приложение. Contains detailed information about the transaction and the company's obligations.

Отметки ОАО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"
Заполнение СД: (указывается: СОГЛАСОВАНО либо ОТКАЗАНО в СОГЛАСОВАНИИ)
Дата и время составления заполнения: (дата, месяц, год)
Причины отказа в выдаче согласия: (заполняется только в случае отказа в согласовании)
Ответственный исполнитель СД: (ф.и.о.)

СОГЛАСОВАНО АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»
25.01.2021 14:30:00
Ответственный исполнитель СД:
Родюнова Лилия Олеговна
Иск.-20210125-6518 от 25.01.2021

Передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00
fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005
Страница 81 из 87
Financial Consulting Group



## Дополнительное соглашение от 31.10.2022 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ  
№ 15Д от 13 июля 2012 г.

г. Москва

31 Октября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от «08» декабря 2021 года, удостоверенной Железновой Юлией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Барановской Людмилы Игоревны и зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2021-22-4736, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перовщикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 8001446 от «22» марта 2022 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2022-6-506, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д от 13 июля 2012 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

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

«2.1. **Срок Аренды.** Настоящий договор действует с Даты Начала Аренды согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания Акта приема передачи (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует до «31» декабря 2030 года. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.»

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

«3.2.1. Арендная плата за все помещение в период с «01» января 2021 года по «31» декабря 2030 года составляет 15% (Пятнадцать процентов) от Товарооборота Арендатора ежемесячно, но не менее минимального размера Базовой Арендной Платы, как она указана ниже, дополнительно оплачивается НДС: Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.»

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

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

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

С «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 144 900 (Один миллион сто сорок четыре тысячи девятьсот) рублей 00 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка

НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 225 043 (Один миллион двести двадцать пять тысяч сорок три) рубля 00 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

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

С «01» января 2026 года по «31» декабря 2026 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 402 551 (Один миллион четыреста две тысячи пятьсот пятьдесят один) рубль 73 копейки ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2027 года по «31» декабря 2027 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 500 730 (Один миллион пятьсот тысяч семьсот тридцать) рублей 35 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2028 года по «31» декабря 2028 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 605 781 (Один миллион шестьсот пять тысяч семьсот восемьдесят один) рубль 47 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2029 года по «31» декабря 2029 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 718 186 (Один миллион семьсот восемнадцать тысяч сто восемьдесят шесть) рублей 17 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2030 года по «31» декабря 2030 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 838 459 (Один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч четыреста пятьдесят девять) рублей 20 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

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

В Товарооборот не включаются любые выплаченные суммы рекламаций по дефектным или некачественным товарам, а также любые выплаченные суммы по возврату товаров согласно статье 25 Закона Российской Федерации от «07» февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», оформление которых произведено в порядке, установленном действующими нормативными актами РФ.

Справка о товарообороте, составленная по форме Приложения № 1 как она утверждена в Дополнительном соглашении от 29 июня 2020г. к ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д от 13 июля 2012 г., направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты окончания отчетного месяца на электронный адрес Арендодателя: [arenda@alfakivo.ru](mailto:arenda@alfakivo.ru), [info@alfacapital.ru](mailto:info@alfacapital.ru).

Отчетный месяц равен календарному месяцу, передан через Диадок 22.03.2024 13:58 GMT+03:00

fb79d870-357b-4f31-be66-f85441cfe005

Страница 82 из 87

Financial

Consulting

Group

Первый отчетный месяц начинается с «01» марта 2021 года.

Если произведение Товарооборота за Отчетный период, на установленный процент от Товарооборота, превышает минимальный размер Базовой Арендной Платы за указанный Отчетный период, выплаченный Арендатором, Арендатор доплачивает Арендодателю указанную сумму превышения, которая включает в себя НДС по ставке, установленной действующим законодательством, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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

3. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.4.1. Денежная сумма в размере 4 575 162 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, взысканная с Арендатора в пользу Арендодателя по исполнительному листу серии ФС № 039684551, выданному Арбитражным судом города Москвы «12» июля 2022 года по делу № А40-170871/21-181-1252, подлежит зачету в счет оплаты Обеспечительного взноса и Базовой Арендной Платы в следующем порядке:

- 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, засчитываются в счет оплаты Арендатором Обеспечительного взноса, предусмотренного п. 3.6. Договора.

- 1 975 162 (Один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, засчитываются в счет оплаты Арендатором Базовой Арендной Платы за будущие периоды.

В случае не исполнения взыскания с Арендатора в пользу Арендодателя по исполнительному листу серии ФС № 039684551, выданному Арбитражным судом города Москвы «12» июля 2022 года по делу № А40-170871/21-181-1252, в срок до «25» октября 2022 года, по причинам не зависящим от Арендодателя, Арендатор обязуется добровольно перечислить денежную сумму в размере 4 575 162 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, на расчетный счет Арендодателя в срок до «31» октября 2022 года.»

4. Стороны пришли к соглашению прекратить действие п.3.6.1. Договора, не меняя нумерации.

5. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.6.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.6.2. Обеспечительный взнос в размере 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (ранее и далее по тексту «Обеспечительный взнос») обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. По истечении срока действия Договора или его досрочного расторжения по инициативе Арендодателя, Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный Взнос. В случае изменения ставки Арендной Платы перерасчет Обеспечительного взноса производится не будет.»

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны отдельно оговорили, что условия настоящего Соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» октября 2022 г.

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

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

## ПОДПИСИ СТОРОН:

### Арендодатель:

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

### Представитель по доверенности

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами



Н.Н. Антипов

### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»  
Адрес места нахождения: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29  
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр. 1  
ОГРН 1097746274009, ИНН 7719723690, КПП 770401001  
р/с 40702810000060001274 в Банке ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации



Перевозчиков А.В.



Полис по страхованию имущества №422-123976/22

«13» ноября 2023 г.

Москва, Россия

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

№ 422-163700/23

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

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

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

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
с 00:00 часов 30 ноября 2023 г. по 24:00 часов 29 ноября 2024 г.  
(обе даты включительно, всего 366 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.

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

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

- Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов):  
1.1. Нежилое здание, общей площадью 2 801,6 кв. м., этажей 4, в том числе 1 подземный этаж, расположенное по адресу: Москва, ул. Барклай, д.10А:  
на общую страховую сумму (не включая НДС) **рублей 378,000,000.**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости.

**ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:**

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

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

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

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

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

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

**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**

Не применяется.

**ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:**

Общая сумма страховой премии по Полису составляет **рублей 207 900,00**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 декабря 2023 г., согласно выставленному счету на оплату.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:**

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



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

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

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

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

4. Несмотря на любое положение настоящего Договора, не является страховым случаем по настоящему Договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеследующими событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

- (1) война, вторжение, военные действия и военизированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов, военных/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсками, воинскими формированиями, специальными формированиями, иными вооруженными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнению задач по обеспечению безопасности и защите граждан);
- (2) гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;
- (3) конфискация, национализация, изъятие, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственными или местными органами власти, действием военных властей или сил, незаконно захвативших власть;
- (4) действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций или антитеррористических операций.

Во избежание разночтений к указанным выше событиям относятся поражение/уничтожение застрахованного имущества, в том числе в результате:

- целенаправленного взрыва/подрыва любым устройством, если оно прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- применения, воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;
- применения любых видов вооружения, срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигатель, боевая часть, аппаратура наведения, гиросприборы, источники питания и иные детали);
- запуска и/или попадания всех видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения живой силы и техники и их осколков, обломков и поражающих элементов;
- обстрела из любого оружия;
- детонации мин, снарядов, боеприпасов и иного вооружения;
- падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых или беспилотных), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летающих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного, или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка;
- воздействия надводных и подводных беспилотных (дистанционно управляемых) аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- воздействия шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- утечки или рассеивания любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных), если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1 – 4 настоящей оговорки;
- военных преступлений и мародерства.

Указанные исключения (1-4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повливающих впоследствии на причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

Несмотря на вышесказанное, риски массовых беспорядков, народных волнений, забастовок (локаут) являются застрахованными, если они указаны в разделе «Застрахованные риски».

Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.



**ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:**

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в **российских рублях**.  
 Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:**

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

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

\_\_\_\_\_/ И.В. Кривошева /  
 М.П.  
 Генеральный директор

**СТРАХОВЩИК**  
 СПАО «ИНГОССТРАХ»

\_\_\_\_\_/ Е.А. Радько /  
 М.П.  
 Начальник отдела  
 страхования предприятий сферы торговли и услуг  
 Доверенность №9664141-4/22 от 24.11.2022 г.





Идентификатор документа 71834025-0595-4189-8bf6-9b695450b06f

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: дат. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	СПАО «ИНГОССТРАХ» Радько Екатерина Александровна, Начальник отдела	Не требуется для подписания	07A5818B0028AFA8748A92879 94E073200 с 11.10.2022 14:01 по 11.01.2024 14:01 GMT+03:00	14.11.2023 13:34 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Списовой Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	02D9628D0012B06B9F4FD28368 B3DFAAA с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	14.11.2023 14:39 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	22.03.2024 13:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	22.03.2024 14:01 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа