

20 февраля 2020 г.

Отчет №20200220-1

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

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



Конфиденциально

20 февраля 2020 г.

Внимание:

Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

Антипова Николая Николаевича

Уважаемый Николай Николаевич,

В соответствии с условиями договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №2 от 27 ноября 2018 г. и заданием на оценку №2 от 20 февраля 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 20 февраля 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 20 февраля 2020 г. составила:

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	44 780 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	343 140 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	387 920 000,00

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сыстеровая Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

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

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки			
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5	Приложения	63
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Помещение, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: доверительное управление▶ Помещение, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: аренда, доверительное управление▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения)
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 20 февраля 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты
- ▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации
- ▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях
- ▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам
- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости
- ▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.)

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности		Приложения	63
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, раскрывающий требования к отчету об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения			
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Документы представлены Заказчиком в в электронном виде
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении рыночной стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной 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 рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 14.02.2020 г., дата оценки 20.02.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Подписание дополнительного соглашения к договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-09-002416 от 06.06.1995 г. находится в стадии оформления. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД ТРОИЦК, ПЛОЩАДЬ АКАДЕМИЧЕСКАЯ, ДОМ 4, ЭТ ПОДВАЛ ПОМ 5 КОМ 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001

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», № 1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Свидетельство о повышении квалификации по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 0019/2011 выдан НОУ ДПО "Институт профессионального образования" от 10.11. 2011 г.
 - 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 №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

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

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки			
▶ 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	16		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы			
▶ Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный счет №2 от 27 ноября 2018 г. и задание на оценку №2 от 20 февраля 2020 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20200220-1 от 20 февраля 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 февраля 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 14 февраля 2020 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 521 000 000,00 (Пятьсот двадцать один миллион) рублей, с НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 410 000 000,00 (Четыреста десять миллионов) рублей, с НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 февраля 2020 г., составила: 387 920 000 (Триста восемьдесят семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: 44 780 000 (Сорок четыре миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: 343 140 000 (Триста сорок три миллиона сто сорок тысяч) рублей 00 копеек

Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (рублях)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 февраля 2020 г., составила: **387 920 000 (Триста восемьдесят семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **44 780 000 (Сорок четыре миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **343 140 000 (Триста сорок три миллиона сто сорок тысяч) рублей 00 копеек**
- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ». Иное использование настоящего отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



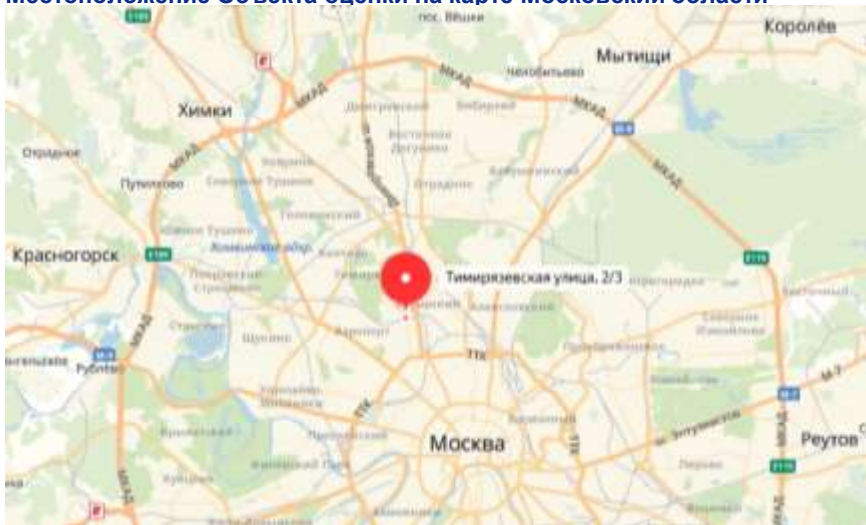
Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

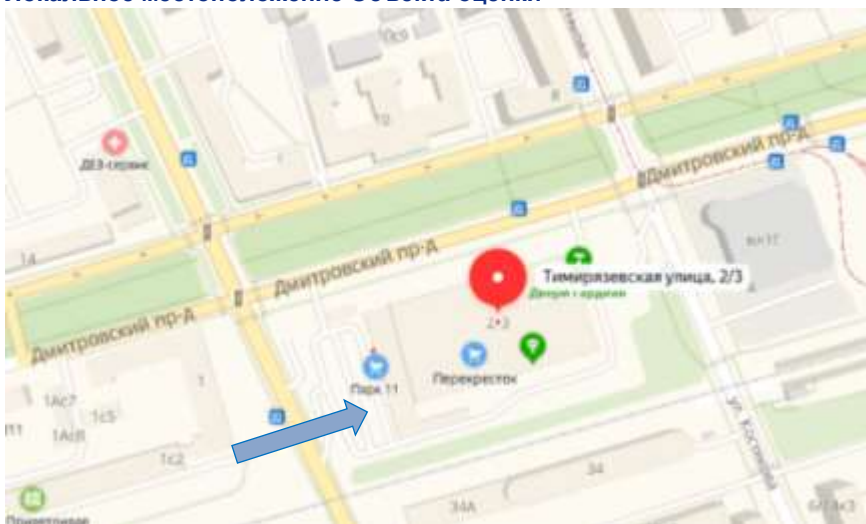
	стр.		стр.
Общая информация	1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	63
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25		

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
- ▶ Описание местоположения Объекта оценки
 - Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
 - Транспортная доступность: Объект оценки расположен в 600 м и 7-минутной пешей доступности от станции метро Дмитровская, в 550 м от Дмитровского шоссе
 - Линия застройки: 1-я линия
 - Окружающая застройка – жилая
 - Перед фасадом здания, в котором находится Объект оценки, имеется открытая парковка
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее
- ▶ Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки
 - Тип здания: нежилое
 - Год постройки: 1969 г.
 - Количество этажей: 5
 - Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество
- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

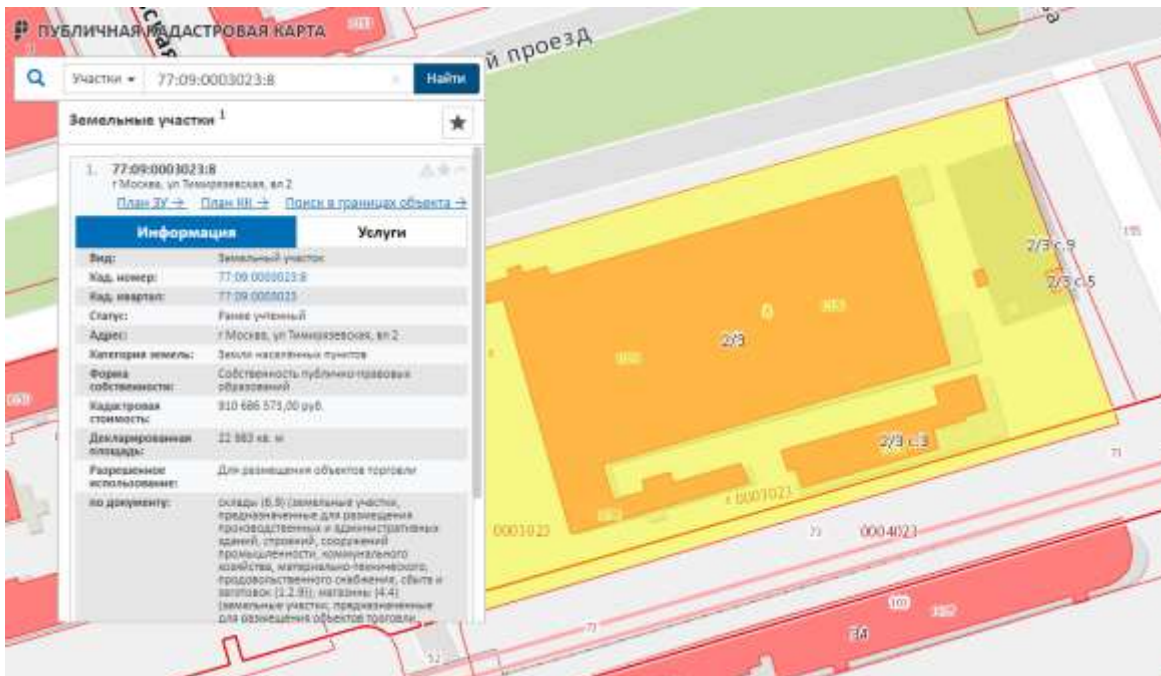
Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	247,2	1 894,2
Площадь подвала, кв. м	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1894,2
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует
Планировка	свободная	свободная
Высота потолка, м	н/д	н/д
Ограниченность доступа	отсутствует	отсутствует
Этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Вид права	собственность	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	аренда, доверительно управление
Кадастровый номер	77:09:0003023:8084	77:09:0003023:8089
Кадастровая стоимость, руб.	17 799 027,89	136 387 211,27

Источник: Анализ Исполнителя

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

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



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь земельного участка, кв. м	22 983,0
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	правильной многоугольной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	здание (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов торговли
Вид права	долгосрочная аренда (25 лет)
Субъект права*	ОАО "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" (ОГРН: 1037739302875, дата присвоения: 14.04.1992 г.)
Правоподтверждающий документ	договор аренды земельного участка №М-09-002416 от 06.06.1995 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека; аренда; часть участка площадью 1 205 кв. м, находящаяся в границах красных линий, предоставлена без права возведения капитальных строений и сооружений
Кадастровый номер	77:09:0003023:8
Кадастровая стоимость, руб.**	910 686 573,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

* Подписание дополнительного соглашения к договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-09-002416 от 06.06.1995 находится в стадии оформления. Оценка проводится из допущения что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством

** Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии данными Росреестра

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/393/2017-2290 от 29.08.2017 г.
- ▶ Выписки из ЕГРН от 03.04.2019 г.
- ▶ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-09-002416 от 06.06.1995 г.
- ▶ Договор № Т/151-16 аренды торгового помещения от 01.12.2016 г.
- ▶ Договор № Т/194-14 аренды торгового помещения от 19.12.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 09.09.2015 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 01.10.2015 г.
- ▶ Технический план помещения
- ▶ поэтажный план и экспликация к поэтажному плану
- ▶ Заключение кадастрового инженера

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: помещение в нежилом здании (торговом комплексе), общей площадью 2 141,4 кв. м, планировка помещений: свободная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения торгового назначения

	стр.		стр.
Общая информация	1	► Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы	33
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	63
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
► Обзор макроэкономической ситуации в России	27		
► Краткая характеристика г. Москвы	30		
► Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,50%	4,20%	3,80%	4,10%	4,00%	4,00%
Индекс цен производителей*	3,00%	4,00%	5,20%	4,20%	4,10%	4,10%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	7,90%	7,10%	7,40%	7,80%	7,60%	7,60%

Источник: The Economist Intelligence

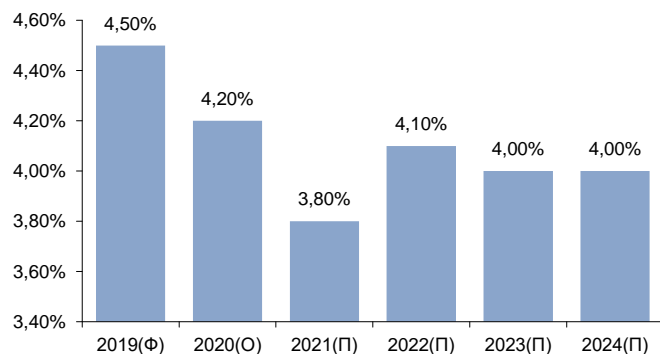
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ Экономика России в 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Возврат к протекционистским мерам некоторыми странами представляет опасность для российского экспорта, от состояния которого в значительной степени зависит экономическое развитие страны
- ▶ По данным Минэкономразвития, в ноябре 2019 г. рост ВВП составил 1,3% с начала года и 1,6% г/г. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на 2019 г. составил 1,3%, и по оценке главы Счетной палаты Алексея Кудрина, фактический рост оказался близок к прогнозному. По оценкам IHS Markit, рост ВВП в 2019 г. составил 1,1%. Ожидается, что он ускорится до 1,6% в 2020 году и до 1,5% в 2021 году. Сдержанный рост в краткосрочной перспективе отражает сохраняющееся негативное влияние роста НДС, низкой инвестиционной активности, санкций и снижения цен на сырую нефть на мировом рынке
- ▶ Частное потребление в 2020-2021 гг. будет оставаться под давлением, несмотря на ожидаемый рост реальной и номинальной заработной платы по мере реализации государственных инвестиционных проектов
- ▶ В 2019 г. темпы роста инвестиций в основной капитал замедлились в связи со слабым внешним и внутренним спросом и все еще высокими, несмотря на смягчение кредитно-денежной политики, финансовыми издержками. Сектор остается уязвимым на фоне сокращения загрузки мощностей, однако ожидается его оживление вследствие реализации крупномасштабных инфраструктурных проектов под руководством правительства в период до 2020-21 гг.
- ▶ Замедление мировой экономики и прогнозируемая слабость ключевых экспортных рынков России в 2020-2021 гг. ограничит рост экспорта. В свою очередь более слабый импорт частично компенсирует падение внешнего спроса

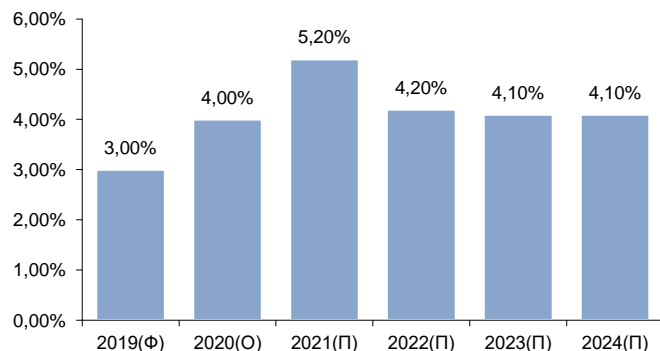
- ▶ Слабый внешний спрос, недостаток рабочей силы и все еще высокие процентные ставки могут подорвать рост промышленного производства, который в настоящее время прогнозируется на уровне 2,2% в 2020-2021 гг. В июне 2018 г. горнодобывающий сектор получил определенный импульс в результате внесения поправок в Венское соглашение, что позволило России добывать дополнительно 200 000 баррелей в день. Несмотря на решение ОПЕК+ от 6 декабря 2019 г. по сокращению нефтедобычи на 3%, Россия может сохранить и даже частично увеличить добычу нефти в 2020 г.
- ▶ В ближайшей перспективе ожидается, что обменный курс будет в значительной степени двигаться в tandem с мировыми ценами на сырую нефть, хотя закупки валюты Министерством финансов будут искажать эту связь. Курс останется подверженным геополитическим рискам
- ▶ Повышение НДС с 18% до 20% и рост импортных цен из-за ослабления рубля повысили годовую инфляцию до 4,3% к концу 2018 г. Это удерживало инфляцию на уровне выше таргетированного уровня ЦБ РФ в 4% на протяжении большей части 2019 г. Однако слабые потребительские расходы привели к заметной дезинфляции во второй половине 2019 г., и эта тенденция, по прогнозам, продолжится и в 1 пол. 2020 г. Инфляция в 2020-2021 гг. в среднем составит около 4% от целевого показателя
- ▶ ЦБ РФ продолжит таргетировать инфляционные ожидания. После шестимесячной паузы ЦБ РФ вернулся к стимулирующей политике, снизив ключевую ставку в июне 2019 г. до 7.50% с 7.75%, установленных в декабре 2018 года. Еще два снижения на 25 базисных пунктов последовали в июле и сентябре, опустив ключевую ставку до 7.0%, 50 базисных пунктов – в октябре и еще 25 базисных пунктов – в декабре. На 31 декабря 2019 г. ставка составляет 6,25%, что является самым низким показателем с 2014 г.
- ▶ В 2019 г. отток капитала продолжился, хотя и со значительно меньшими темпами по сравнению с 2014-15 гг. По данным Центробанка, за 2019 г. чистый отток капитала составил 26,7 млрд долл.
- ▶ Увеличение сбора налогов и умеренная фискальная политика привели к профициту консолидированного бюджета в 4206 млрд рублей в январе-ноябре 2019 г. Ожидается, что положительное сальдо в 2020-2021 гг. снизится до уровня 1,7% ВВП вследствие возросшей инвестиционной активности правительства. В конце 2014 г. падение цен на энергоносители существенно сократило федеральные доходы от экспорта и налога на добычу полезных ископаемых, что привело к дефициту бюджета, который в 2016 году превысил законодательно установленный лимит в 3% ВВП

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

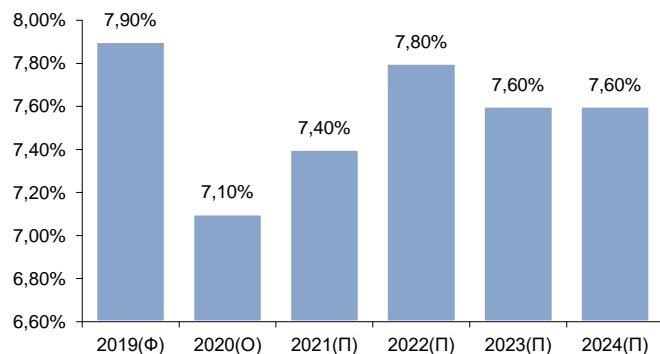
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составил 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г., по оценкам экспертов, повысился до 4,5%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция в 2019 г. составила 3,0%, что значительно ниже аналогичного показателя 2018 г. равного 4,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценкам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составили 3,0%. Ожидается их плавный рост до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Индекс промышленного производства за январь-ноябрь 2019 г. увеличился на 2,4% по отношению к аналогичному показателю 2018 г. Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-ноябрь 2019 г. составил 3,2% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

Платежный баланс

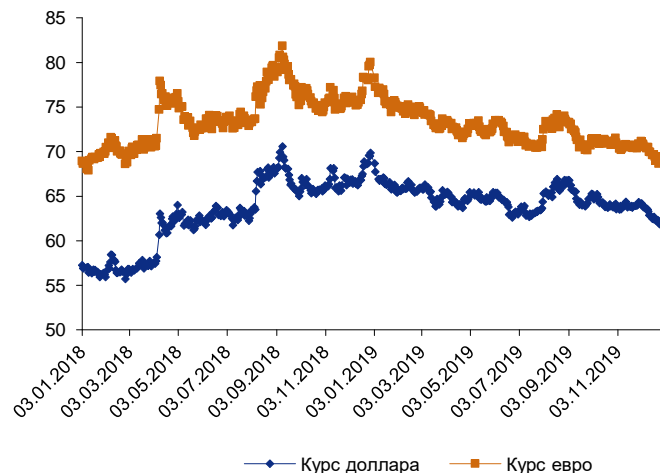
- ▶ В 2019 г. профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора сложилось в размере 26,7 млрд долл. (63,0 млрд долл. в 2018 г.). Определяющее влияние на указанную величину оказало уменьшение иностранных обязательств банков, в то время как вклад прочих секторов в чистое кредитование остального мира заметно сократился
- ▶ Международные резервы Российской Федерации увеличились в 2019 г. на 66,5 млрд долл. (38,2 млрд долл. в 2018 г.) главным образом за счет операций покупки валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2018-2019 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2018 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 10,9% против аналогичного показателя в 2017 г., равного 6,6%. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,9% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в октябре 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 46 549 руб. (+10,0% к октябрю 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 3,8% за октябрь 2019 г. относительно октября 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в 3 кв. 2019 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 3% (на 1,7% по отношению ко 2 кв. 2019 г.)
- ▶ По прогнозам Банка России, реальная заработная плата в годовом выражении в 2019 г. вырастет на 2,5-3%

Валютный курс

- ▶ По состоянию на 31 декабря 2019 г. курс доллара составил 61,91 руб./долл., а курс евро – 69,34 руб./евро
- ▶ Средний курс доллара к рублю за 12 мес. 2019 г. составил 64,62 руб. Средний курс евро – 72,32 руб.
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительное сальдо счета текущих операций и рост котировок нефти в течение 2019 г. наблюдалось укрепление национальной валюты. Однако в 2020-2021 гг. ожидается дальнейшее смягчение кредитно-денежной политики, что может привести к ослаблению рубля

Экономика России в 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на 2019 г. составил 1,3%

Краткая характеристика г. Москвы

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: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 380 664 чел. (на 2017 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Инвестиции в основной капитал, по прогнозу департамента экономической политики, вырастут на 8,5% в 2017 г. (в первом полугодии они увеличились почти на 20% относительно того же периода прошлого года) — значительно выше показателя в целом по России (4,1% по ожиданиям Минэкономразвития). Затем рост будет более умеренным — 3–3,5%. Среди других причин замедления — жесткая денежно-кредитная политика, значительные риски в банковской системе, а также высокое предложение коммерческой недвижимости

Транспорт

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое помещение торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы (1/4)

Основные показатели

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,1/6,59
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	1 675,2/961,8
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 2019

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

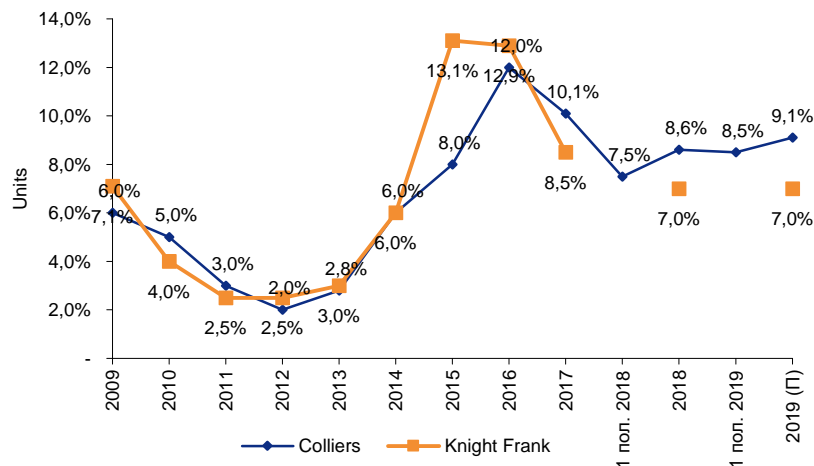
Предложение

- По данным компании Colliers International, за последние три месяца 2019 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Акварель Пушкино», «Ангара» и Novaya Riga Outlet Village. Всего по итогам 2019 г. было введено семь торговых центров общей арендопригодной площадью 225,8 тыс. кв. м, что на 15% выше показателя 2018 г. При этом более половины нового предложения было сформировано тремя объектами – «Саларис», «Акварель Пушкино» и Novaya Riga Outlet Village. Также в IV квартале 2019 г. состоялось открытие первого реконструированного кинотеатра от компании ADG Group – «Ангара» в московском районе Нагорный. Ранее ожидалось, что 2019 г. станет рекордным по вводу нового предложения за последние два года, но в связи с задержками проектов многие открытия перенеслись на 2020 г.
- Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 361 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 584 кв. м на 1 000 жителей
- В Москве увеличивается средняя арендопригодная площадь вновь вводимых объектов. Это свидетельствует о тренде укрупнения торговых центров в формате «суперрегиональные», на которые приходится все большая доля совокупного объема ввода. В 2019 г. на такие объекты пришлось 45% объема ввода в Москве, и эта доля сохранится на аналогичном уровне в 2020 г.
- В 2019 г. по географическому распределению большинство торговых объектов было открыто за пределами МКАД (87%), остальные 13% расположились между ТТК и МКАД
- Также стоит отметить, что Московский регион по-прежнему является актуальным для строительства девелоперами специализированных торговых объектов, в частности аутлетов. Так, например, девелоперская компания «Диона» открыла в 4 кв. 2019 г. торговый центр на Новой Риге Novaya Riga Outlet Village (28,0 тыс. кв. м), также планируются к открытию в 2020 г. два новых аутлета – The Outlet Moscow (19,4 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (12,0 тыс. кв. м)

Спрос

- В 2019 г. новые бренды, выходявшие на рынок, открывались преимущественно в формате «корнер» или классического магазина в торговых центрах Москвы: BAPE, Off-White и Tudor («младшая» марка компании Rolex) – в ЦУМе; Balmain – в «Барвиха Luxury Village»; Isabel Marant – в «Крокус Сити Молле» в Мякинино; британский Hackett – в ТРЦ «Метрополис». Бренд Hackett будет развивать казахстанский ритейлер Cider House. В портфеле компании такие бренды, как Harmont & Blaine, Coccinelle, Furla. Дизайнерские итальянские часы Gagà Milano с конца июня стали доступны в первом собственном московском магазине этого бренда. В качестве локации компания выбрала премиальный торговый центр «Гименей»
- Более 50% новых брендов представляли форматы «выше среднего» и «премиум»; бренды высокого класса меньше подвержены тенденции к падению спроса из-за снижающихся доходов россиян, так как их аудитория остается более стабильной

Динамика вакантности в торговых центрах Москвы



Источник: Colliers International, Knight Frank

Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Мин. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Макс. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	4 500	10 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	3 000	9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000	23 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000	35 000	6-8
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	6 000	10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000	20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000	12 000	6-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000	16 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	0	12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	0	14 000	6-12
Мини-якоря 500-700	0	16 000	6-12
300-500	0	25 000	5-12
150-300	8 000	18 000	6-14
100-150	16 000	36 000	10-14
50-100	25 000	80 000	12-14
0-50	45 000	120 000	12-14
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000	8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0	6 000	8-12
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000	150 000	12-15
Кафе	15 000	90 000	12-15
Рестораны	0	25 000	10-15

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers International, в 2020 г. в связи с переносом ряда открытий мы ожидаем более высокие показатели ввода в Москве и городах-спутниках. По нашим прогнозам, объем ввода увеличится до 424 тыс. кв. м, что превышает показатель 2019 г. на 44% и вдвое выше объема, введенного в 2018 г. (192 тыс. кв. м). Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются «Остров Мечты» (190 тыс. кв. м) и МФК KVARTAL WEST (68 тыс. кв. м), а также ТПУ «Селигерская» (торговая часть) (48 тыс. кв. м)
- ▶ Кроме того, стоит отметить активное развитие торговых комплексов районного формата. Только на 1 кв. 2020 г. запланировано к открытию 5 реконструированных кинотеатров суммарной площадью 28,7 тыс. кв. м (GLA). Программа реконструкции 39 советских кинотеатров реализуется девелоперской компанией ADG Group при поддержке правительства Москвы. Один обновленный проект Москва уже увидела в 4 кв. 2019 г. – «Ангара» с площадью 6,2 тыс. кв. м (GLA)
- ▶ Увеличение объемов ввода торговых площадей (+18% по сравнению с 2018 г.) привело к незначительному росту вакантности на московском рынке – ее уровень на конец 2019 г. составил 9,1% (против 8,6% в 2018 г.). Мы ожидаем, что в 2020 г. ситуация стабилизируется на текущем уровне. Локальные всплески в момент открытия новых торговых центров возможны, однако будут нивелированы по мере сдачи в аренду площадей после открытия проектов

Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы (3/4)

Предложения об аренде торговой недвижимости в САО г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Огородный проезд, 10	1 300,0	1 950 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201115310
улица Летчика Бабушкина, 32к3	1 000,0	2 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225187079
Ленинградское шоссе, 58С7	1 250,0	2 500 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/222941544
Ленинградский проспект, 37С12	3 000,0	4 500 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225814347
Часовая улица, 16	2 890,0	10 115 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224633035
улица Римского-Корсакова, 11к5	1 100,0	1 650 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225612009
Дмитровское шоссе, 81	1 296,0	1 944 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225598972
1-я Останкинская улица, 55	1 000,0	2 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224136733
Лазоревый проезд, 5к5	1 144,0	2 200 000	23 077	https://www.cian.ru/rent/commercial/225415728
Ленинградское шоссе, 58С7	1 250,0	2 500 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224503485
Алтуфьевское шоссе, 18А	1 800,0	2 880 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/194411696
Дмитровское шоссе, 81	1 828,0	3 021 684	19 836	https://www.cian.ru/rent/commercial/225598969
улица Вильгельма Пика, 14	1 974,4	3 126 134	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224408975
улица Корнейчука, 53	1 000,0	3 500 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225884795
улица Суцевский Вал, 49С1	1 340,0	4 824 000	43 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/225942271
улица Нижняя Масловка, 15	2 992,0	6 000 000	24 064	https://www.cian.ru/rent/commercial/224136993
улица Космонавтов, 8	1 042,0	1 563 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225607438
Часовая улица, 16С1	2 680,0	9 380 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225528182
Минимальное значение			18 000	
Максимальное значение			43 200	
Среднее значение			25 577	

Источник: анализ Исполнителя

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

Предложения о продаже торговой недвижимости в CAO г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Лазоревый проезд, 5к1	1 114	225 000 000	201 975	https://www.cian.ru/sale/commercial/224850854
Краснобогатырская улица, 87	1 378,9	250 000 000	181 304	https://www.cian.ru/sale/commercial/224850852
Фестивальная улица, 2Гс1	1 165,2	291 300 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/224177693
Трифоновская улица, 12	1 208,3	220 000 000	182 074	https://www.cian.ru/sale/commercial/225550374
Лазоревый проезд, 5к1	1 144,0	230 000 000	201 049	https://www.cian.ru/sale/commercial/225412102
Фестивальная улица, 27	1 011,0	252 750 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/225917888
Фестиваль Парк ЖК	1 011,2	252 800 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/205929479
Фестивальная улица, 39К1	1 011,0	252 500 000	249 753	https://www.cian.ru/sale/commercial/225626774
Новодмитровская улица, 2к5	1 585,3	317 060 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/224572911
Ленинградское шоссе, 112к4	1 283,8	320 950 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/224136349
Кронштадтский бульвар, 30Б	1 628,0	392 000 000	240 786	https://www.cian.ru/sale/commercial/224137743
Чусовская улица, 13	1 735,0	430 000 000	247 839	https://www.cian.ru/sale/commercial/224138042
Ленинградское шоссе, 47А	3 700,0	785 000 000	212 162	https://www.cian.ru/sale/commercial/224137793
Коровинское шоссе, 23К1	3 017,0	800 000 000	265 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/224137640
проезд Дежнева, 21	11 204,0	2 400 000 000	214 209	https://www.cian.ru/sale/commercial/211669706
Минимальное значение			181 304	
Максимальное значение			265 164	
Среднее значение			226 421	

Источник: анализ Исполнителя

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

Анализ рынка торговой недвижимости в CAO г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал:

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 181 304 до 265 164 руб./кв. м
- ▶ Среднее значение составило 226 421 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 18 000 до 43 200 руб./кв. м/год
- ▶ Среднее значение составило 25 557 руб./кв. м/год

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	42
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Приложения	63
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	38		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41		

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с заказчиком договора об оценке
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
 - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление и передача заказчику отчета об оценке
- ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

Вид определяемой стоимости

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

Подходы к определению справедливой стоимости

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

Затратный подход

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

$$PC = CZY + 3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}} * П_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

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

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- $П_{\text{дев}}$ – прибыль предпринимателя
- $I_{\text{нак}}$ – накопленный износ объектов капитального строительства
- $I_{\text{физ}}$ – физический износ объектов капитального строительства
- $Y_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $Y_{\text{экон}}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- ▶ Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - определение прибыли предпринимателя
 - определение износа и устареваний
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
 - метод коэффициентов удорожания (индексный)
 - метод количественного анализа
- ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – 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

Определение прибыли предпринимателя

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

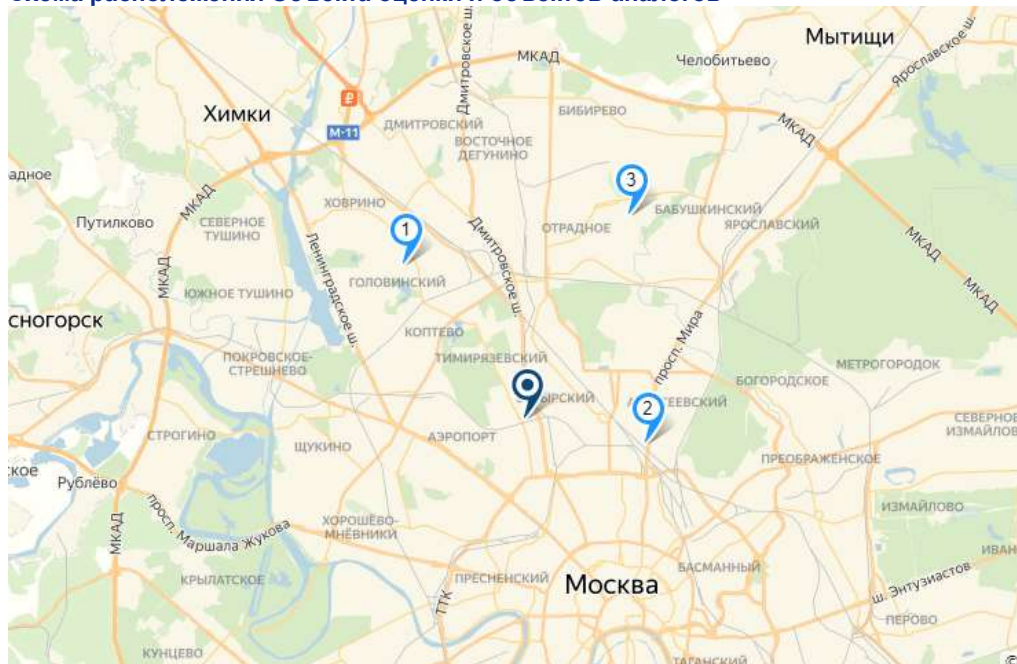
▶ Сравнительный подход

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

▶ Доходный подход

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, Кронштадтский бул., д. 30Б

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, просп. Мира, д. 81

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, Юрловский пр-д, д. 5





Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, CAO, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	г. Москва, б-р Кронштадтский, д. 30Б, м. Коптево, 1,6 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, просп. Мира, д. 81, м. Алексеевская, 930 м, 10 минут пути пешком	г. Москва, Юрловский пр-д, д. 5, м. Отрадное, 1,5 км, 18 минут пути пешком
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Тип объекта	нежилое помещение	ОСЗ	ПСН	ПСН
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 141,4	1 628,0	710,0	1 025,0
Площадь подвала, кв. м -	-	-	225,5	-
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	339,8	1 025,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	144,7	-
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	подвал, 1 этаж, антресоль	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Наличие парковки	организованная	стихийная	стихийная	организованная
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.02.2020	текущая	текущая	текущая
Цена за объект, руб., с НДС		392 000 000	185 000 000	297 000 000

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		240 786	260 563	289 756
Контакты		7 926 110-83-77 Penny Lane Realty	7 916 932-05-29 Penny Lane Realty	7 985 412-74-98 Сигма Инвест
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/199290601/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199290806/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		240 786	260 563	289 756
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	отсутствуют	имеется	отсутствуют	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(8,3%)	-	(8,3%)
Дата предложения	20.02.20	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,3%)	(10,3%)	(10,3%)
Местоположение	г. Москва, CAO, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, б-р Кронштадтский, д. 30Б	г. Москва, просп. Мира, д. 81	г. Москва, Юрловский пр-д, д. 5
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Удаленность от метро	м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	м. Коптево, 1,6 км, более 20 минут пути пешком	м. Алексеевская, 930 м, 10 минут пути пешком	м. Отрадное, 1,5 км, 18 минут пути пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		11,7%	4,0%	7,7%
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 628,0	710,0	1 025,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(2,6%)	(10,2%)	(6,9%)
Тип объекта	нежилое помещение	ОСЗ	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:		-	-	-
Площадь подвала, кв. м -		-	225,5	-
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	339,8	1 025,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	144,7	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	13,2%	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная	стихийная	стихийная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		6,0%	6,0%	-
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС		228 532	261 919	239 146
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		28,6%	33,4%	22,9%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,322	0,275	0,402
Среднее значение, руб./кв. м с НДС		243 199		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		521 000 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при продаже офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 10,3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей, поэтому применения корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>). Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	<5 мин	5-9 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
<5 мин	1,000	1,046	1,088	1,127	1,168
5-9 мин	0,956	1,000	1,040	1,077	1,117
10-14 мин	0,919	0,961	1,000	1,036	1,073
15-19 мин	0,888	0,928	0,966	1,000	1,037
>20 мин	0,856	0,896	0,932	0,965	1,000

Источник: Анализ Исполнителя на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>)

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 189, рис. 50). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,5458 * x^{-0,97}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен ранее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 628,0	710,0	735,8
Удельная цена	0,73	0,75	0,82	0,81
Корректировка, %		-2,6%	-10,2%	-9,8%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения или здания торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различную этажность, необходимо ввести корректировку. Подробный расчет корректировки представлен далее
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги оснащены парковочными зонами, однако у Объекта оценки и объекта-аналога №3 она организованная, а у объектов-аналогов №1 и №2 парковка стихийная. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 172, табл. 87). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,06 (нижняя граница расширенного интервала). Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 6,0% и была рассчитана следующим образом: $(1,06-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/8)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2141,4	1 628,0	710,0	1 025,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	225,5	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	339,8	1 025,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,0	-	144,7	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,32	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	0,48	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,20	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,85			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,88	1,00
Корректировка, %		0,0%	13,2%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность

- ▶ Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2018 г., стр. 216, табл. 110). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,85
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,80

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	14,60%				
Период дисконтирования	-	0,44	1,37	2,37	3,37	4,37
Фактор дисконтирования		0,94	0,83	0,72	0,63	0,55
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	63	85	75	67	60
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	85	75	67	60
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	349				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	381				
Корректировка, %		-8,3%				

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на арендный бизнес

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и объектами-аналогами новый собственник не дополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). В связи с этим, стоимость объектов-аналогов была скорректирована

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2025 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 315 дней, так как Датой оценки является 20.02.2020 г. Таким образом, прогнозный период длится с 20.02.2020 г. по 31.12.2024 г., постпрогнозный период приходится на 2025 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

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

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

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

Прогноз уровня загрузки

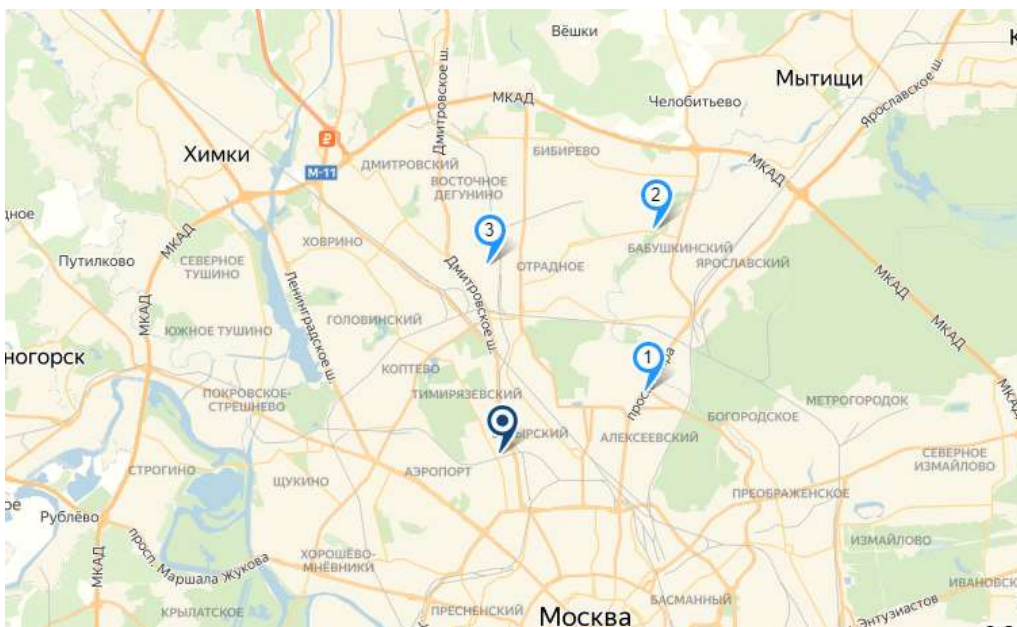
- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 4 месяца, то в первый прогнозный период, который составляет 315 календарных дней (с 20.02.2020 г. по 31.12.2020 г.), уровень недозагрузки составит 37,7% (4 мес.*30 дн./315 дн.*100%). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетный показатели 37,7%, так как на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости существует практика поиска арендаторов в период проведения ремонта
- ▶ Согласно аналитическим данным компаний Knight Frank (<https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-2019-god-6929.pdf>) и компании Colliers (<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Retail-2019>) недозагрузки принят на уровне 7,6%

Уровень недозагрузки для торговой недвижимости

Источник	Значение
Knight Frank	6,10%
Colliers	9,10%
Среднее	7,60%

Источник: анализ Исполнителя

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, просп. Мира, д. 182

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Дубнинская, д. 10, корп. 1

Расчет величины ставки аренды Объекта оценки доходным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	г. Москва, просп. Мира, д. 182, м. ВДНХ, 690 м, 8 минут пути пешком	г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2, м. Бабушкинская, 920 м, 11 минут пути пешком	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 10, корп. 1, м. Верхние Лихоборы, 990 м, 12 минут пути пешком
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Общая площадь, кв. м	2141,4	263,2	536,0	530,0
Площадь подвала, кв. м -	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	263,2	536,0	530,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	ПСН	ПСН
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие витринных окон	имеются	имеются	имеются	имеются
Наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	20.02.2020	текущая	текущая	текущая
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		31 914	29 100	29 389
Контакты		7 985 401-96-62	7 916 242-34-74	7 985 781-41-96
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/225169535/	https://www.cian.ru/rent/commercial/220535372/	https://www.cian.ru/rent/commercial/165952292/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		31 914	29 100	29 389
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		31 914	29 100	29 389
Дата предложения	20.02.20	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		28 978	26 423	26 685
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, просп. Мира, д. 182	г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 10, корп. 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно 1-й линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно 1-й линии, %</i>		-	-	-
Удаленность от метро	м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	690 м, 8 минут пути пешком	920 м, 11 минут пути пешком	990 м, 12 минут пути пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	4,0%	4,0%
Площадь объекта, кв. м	2141,4	263,2	536,0	530,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(17,0%)	(11,0%)	(11,0%)

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м -		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	263,2	536,0	530,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		6,0%		6,0%
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		25 495	24 459	26 184
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		32,2%	24,2%	30,2%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,294	0,392	0,314
Среднее значение, руб./кв. м/год, с НДС		25 379		
Потенциальный валовый доход, руб. в год, с НДС		54 347 591		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных услуг (КУ). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают КУ и ЭР в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 280, табл. 169), величина скидки при аренде на офисно-торговых объектов свободного назначения составляет от 5,1% до 13,2%. В связи с тем, что рынок аренды является более активным, чем рынок продажи, то к расчету было принято минимальное значение диапазона в размере минус 5,1%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>). Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	<5 мин	5-9 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
<5 мин	1,000	1,046	1,088	1,127	1,168
5-9 мин	0,956	1,000	1,040	1,077	1,117
10-14 мин	0,919	0,961	1,000	1,036	1,073
15-19 мин	0,888	0,928	0,966	1,000	1,037
>20 мин	0,856	0,896	0,932	0,965	1,000

Источник: Анализ Исполнителя на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>)

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 195, табл. 100). Подробный расчет корректировки приведен ниже

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	263,2	536,0	530,0
Диапазон площадей	1500-3000	250-500	500-1000	500-1000
Корректирующий коэффициент		0,83	0,89	0,89
Корректировка на площадь, %		-17,0%	-11,0%	-11,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют одинаковый состав площадей, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги оснащены парковочными зонами, однако у Объекта оценки и объекта-аналога №2 она организованная, а у объектов-аналогов №1 и №3 парковка стихийная. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 172, табл. 87). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,06 (нижняя граница расширенного интервала). Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 и №3 составила плюс 6,0% и была рассчитана следующим образом: $(1,06-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

Прогноз расходов

Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций" с изменениями от 20.11.2019 г. (<https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>) налоговая ставка в 2020 г. – 1,7%, в 2021 г. – 1,8%, в 2022 г. – 1,9%, в 2023 г. и последующих налоговых периодах – 2%
- Налог на имущество в 2020 г. составил 2 283 646 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,7%/365*133 дней), в 2021 г. – 2 775 352 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,8%), в 2022 г. – 2 929 539 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,9%), в 2023 г. и последующие 3 083 725 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*2,0%)
- Изменение кадастровой стоимости носит вероятностный характер, который невозможно спрогнозировать, поэтому кадастровая стоимость на весь прогнозируемый период остается неизменной
- В настоящем расчете операционных расходов затраты на аренду земельного участка составили 1 401 751 руб., подробный расчет приведен в таблице далее

Расчет налога на имущество юр. Лица

	20.02.2020 - 31.12.2020	2021	2022	2023	2024
Налоговая ставка	1,70%	1,80%	1,90%	2,00%	2,00%
Помещение №1	302 583	320 383	338 182	355 981	355 981
Помещение №2	2 318 583	2 454 970	2 591 357	2 727 744	2 727 744
Итого	2 621 166	2 775 352	2 929 539	3 083 725	3 083 725

Источники: Анализ Исполнителя

Определение величины арендной платы за земельный участок

- Величина арендной платы за земельный участок определялся как (Кадастровая стоимость ЗУ * Доля арендатора * Налоговая ставка)
- Доля арендатора определялась как доля площади Объекта оценки в общей площади здания: $2\ 141,4\ \text{кв. м} / 29\ 267,2\ \text{кв. м} = 0,07$

Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	910 686 573,00
Площадь ЗУ под всем зданием	22 983
Доля арендатора	0,07
Ставка, %	1,50%
Арендная плата за ЗУ	999 486

Источники: Анализ Исполнителя

Определение величины расходов на страхование

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании базовых тарифных ставок недвижимого имущества, подробный расчет приведен далее
- Величина трат на страхование составила 340 387 руб./год с НДС (521 000 000 руб. * 0,065%). В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества для юридических лиц

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

Источники: Анализ Исполнителя

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 258, табл. 155). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 390 руб./кв. м. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 141,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 390	Лейфер, 2018 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=str_oyworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	14,60%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	446 535	

Источник: Анализ Исполнителя

► Подробный расчет операционных расходов представлен в таблице далее

Определение величины эксплуатационных расходов

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

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-29009-ПК, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на 12.02.2020 г. (ближайшая дата к Дате оценки), с датой погашения 05.05.2032 г., средняя доходность по ним составила 7,11%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,75%

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

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

где:

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

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	1	1	1	-
Взвешенный итог		5	2	3	4	-
Сумма		14				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,75				
Итоговая премия за риск		1,75%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Период экспозиции был определен на основании данных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, 2018 г.» стр. 212, табл. 132), согласно которому средние сроки экспозиции торговых помещений лежат в диапазоне от 7 до 8 мес. К расчетам было принято максимальное значение, которое составило 8 мес. (так как объект имеет достаточно большую площадь) В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,74%
- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

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

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,11%
Премия за специфический риск	1,75%
Премия за низкую ликвидность	4,74%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,60%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,60%

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 79, табл. 33) средняя величина ставки капитализации для офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 11,5%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

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

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2023 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (11/11)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.02.2020 - 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			3,8%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	54 347 591	46 902 716	56 412 800	58 725 725	61 074 754	63 517 744	66 058 454
Потери от недозагрузки, %		38,1%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		29 035 015	52 125 427	54 262 570	56 433 073	58 690 395	61 038 011
Операционные расходы, руб. в год, с НДС		3 803 797	4 591 663	4 779 339	4 967 538	5 002 911	5 039 699
Чистый операционный доход, руб., с НДС		25 231 218	47 533 764	49 483 231	51 465 535	53 687 484	55 998 312
Ставка дисконтирования, %		14,60%	14,60%	14,60%	14,60%	14,60%	14,60%
Ставка капитализации, %							11,50%
Период дисконтирования		0,43	1,36	2,36	3,36	4,36	4,86
Фактор текущей стоимости		0,9431	0,8305	0,7247	0,6324	0,5518	0,5154
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		23 795 171	39 475 966	35 859 480	32 544 515	29 624 413	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							161 299 545
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							486 941 846
Комиссия брокера, %	1,0%						4 869 418
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							248 483 003
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., с НДС, округленно							410 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	20.02.2020 - 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			3,8%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%
Аренда земельного участка	999 486	862 570	999 486	999 486	999 486	999 486	999 486
Налог на имущество	2 621 166	2 262 102	2 775 352	2 929 539	3 083 725	3 083 725	3 083 725
Резерв на замещение	446 535	385 366	463 503	482 507	501 807	521 879	542 755
Страхование	340 387	293 758	353 321	367 808	382 520	397 821	413 733
Итого, руб.		3 803 797	4 591 663	4 779 339	4 967 538	5 002 911	5 039 699

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки			

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	521 000 000,00	0,5	
Доходный	410 000 000,00	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			465 500 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)			387 920 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая величина стоимости Объекта оценки		
Объект оценки	Значение	
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	44 780 000,00	
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	343 140 000,00	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)		387 920 000,00

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 20 февраля 2020 г., составила:
- ▶ **387 920 000 (Триста восемьдесят семь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **44 780 000 (Сорок четыре миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **343 140 000 (Триста сорок три миллиона сто сорок тысяч) рублей 00 копеек**

	стр.	Приложения	стр.
Общая информация	1		
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	64
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	65
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	66
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Фотографии Объекта оценки	70
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15	5. Копии предоставленных документов	74
Основные факты и выводы	17	6. Информация из сети Интернет	143
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	61		

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

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г.
 - Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2019, 2019 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/778/0195/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
<p>г. Москва, № 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичное и является договором страхования (неотделимой частью является договор страхования гражданской ответственности владельца транспортного средства (далее по тексту «Договор ОСАГО»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2019), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Обязательным условием для заключения настоящего Договора (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
<p>СТРАХОВЩИК:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 7712060834, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301016101000000000993, БИК 044525883</p>																											
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, эт. надземный по 8 км 3 ИНН: 772849893</p>																											
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие с даты вступления в силу настоящего Договора и Правил страхования, периодом страхования. Период продления настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неустановлен) Лимит ответственности по отдельному убытку и предел убытка Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
<p>ФРАНШИЗА</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует).</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет лица в пользу Страховщика в 3-х равных и последующих платежах:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления в письменном извещении договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик прекращает исполнять свои обязанности по договору с момента 15 (пятнадцати) дней с даты не получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал договор.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрирателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрирателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и связан с возмещением ему требования (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобрирателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодобрирателей в результате осуществления Застрахованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно в преддверительном согласии Страхователя или наступлении в силу решения суда; - решение Верховного Суда Российской Федерации (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, вступило в законную силу с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой право-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия, предъявленное третьим лицам, иными лицами.</p>																											

<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>посредством обращения Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора; о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобрирателям, при имущественных интересах которых возникли в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и предъявить требование Страховщику о возмещении вреда имущественным интересам Страхователя, связанных с возмещением ему требования (взыскания, претензия) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такое расхождение пропорционально размеру убытков (взыскания) и взыскания (требования) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования, при условии, что такое расхождение пропорционально размеру убытков (взыскания) и взыскания (требования) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования.</p>
<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудник Страхователя признается оценщиком – физическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность в соответствии с требованиями статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющего работу в предметной области на профессиональной (лицензированной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, возникшие в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> размерный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобрирателями); целиком возмещаемые расходы на предоставление юридическим лицам (Выгодобрирателям) Страхователем, расходы по ведению в судебных органах дел по предметам, связанным со страховым случаем (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); расходы по увеличению размера страхового случая (убыток); убытки и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требования (иск, претензия) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскиваются не подлежат) убыток, вред, расходы, возникшие в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при продлении настоящего Договора, уведомить третьих лиц в трехдневный срок с момента выявления события, являющегося страховым случаем, и возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и в течение 15 (пятнадцати) дней по почте на адрес: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты работной день) возмещения, руб. (сумма) До 40 000 000 (в том числе) От 40 000 000 до 100 000 000 (в том числе) 205 000 000</p> <p>Сумма 200 000 000 Срок и порядок выплаты возмещения определяется сторонами дополнительно и указывается в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты страхового возмещения считается день отнесения чека (расчетного листа) Страховщика. Страховый Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страховщиком: - Владимир Иванович Сергачев, тел. +7 (495) 788-00-00 д.10-85, ил. почта: vsergach@alpha.ru; - Климент Александр Астаховский, тел. +7 (495) 788-00-00 д.10-73, ил. почта: kasta@alpha.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Систерина Наталья Николаевна, Эл. почта: natsh@groupfc.ru Договор оформлен и документация в соответствии с требованиями в виде документальных копий в электронной форме и сохранены в неопубликованной форме.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности заявление; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>

В лиц. Генерального директора Сидорова Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава

В лиц. Представителя (уполномоченного представителя) Страхователя: Сидорова Алексея Дмитриевича, действующего на основании доверенности №1180478 от 27 октября 2019 г.

Договор страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.

Ил. Почта: Т.С. +7(495)7880000188



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Входная группа



Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о составе участников и структуре капитала ООО "Саманта" в период с 01.01.2017 по 31.03.2017 г.

№ п/п	Имя	Дата вступления в общество	Доля участия в уставном капитале	Имя и наименование должности
1	Иванов Иван Иванович	01.01.2017	100%	Генеральный директор

Состав участников ООО "Саманта" на 31.03.2017 г.:

№ п/п	Имя	Дата вступления в общество	Доля участия в уставном капитале	Имя и наименование должности
1	Иванов Иван Иванович	01.01.2017	100%	Генеральный директор

Структура капитала ООО "Саманта" на 31.03.2017 г.:

№ п/п	Имя	Дата вступления в общество	Доля участия в уставном капитале	Имя и наименование должности
1	Иванов Иван Иванович	01.01.2017	100%	Генеральный директор

Выписка подготовлена ООО "Саманта" на основании данных Единого государственного реестра юридических лиц, предоставленных ООО "Саманта" на 31.03.2017 г.

Иванов Иван Иванович
Генеральный директор



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС СТАНДАРТИЗАЦИИ И МЕТРОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о составе участников и структуре капитала ООО "Саманта" в период с 01.01.2017 по 31.03.2017 г.

№ п/п	Имя	Дата вступления в общество	Доля участия в уставном капитале	Имя и наименование должности
1	Иванов Иван Иванович	01.01.2017	100%	Генеральный директор

Состав участников ООО "Саманта" на 31.03.2017 г.:

№ п/п	Имя	Дата вступления в общество	Доля участия в уставном капитале	Имя и наименование должности
1	Иванов Иван Иванович	01.01.2017	100%	Генеральный директор

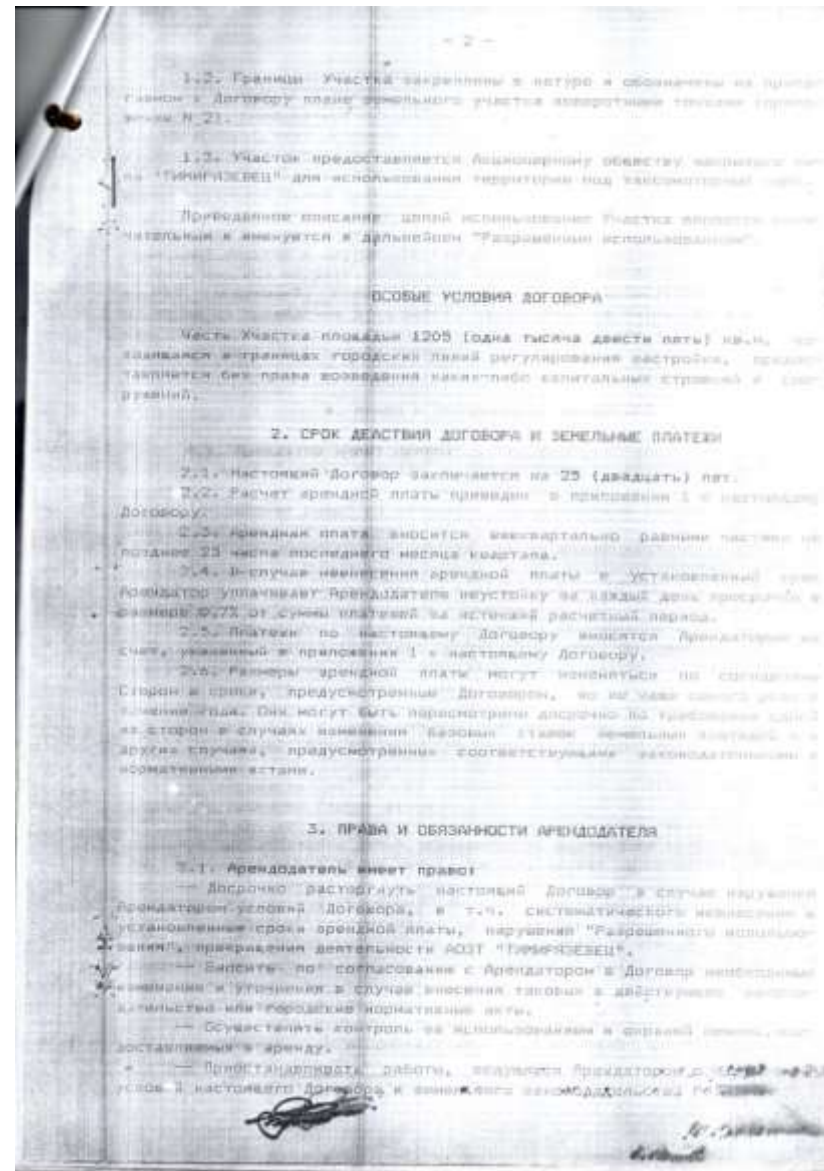
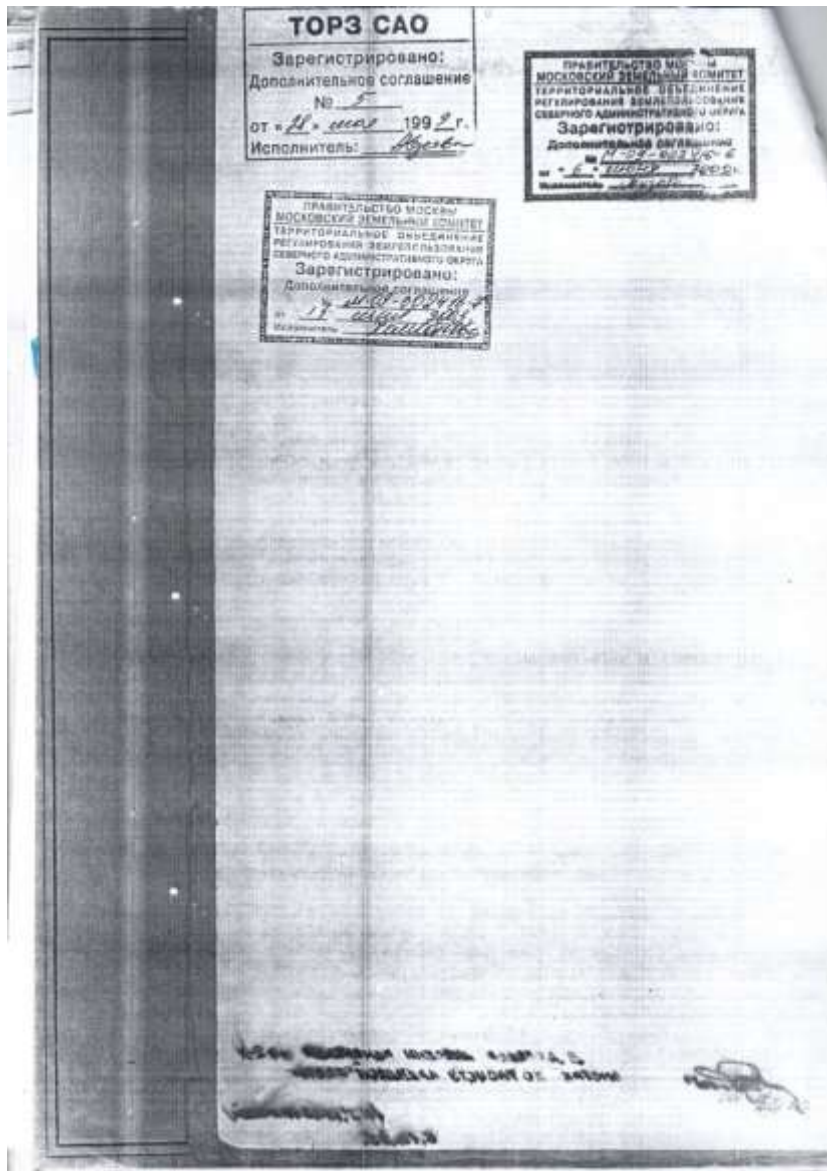
Структура капитала ООО "Саманта" на 31.03.2017 г.:

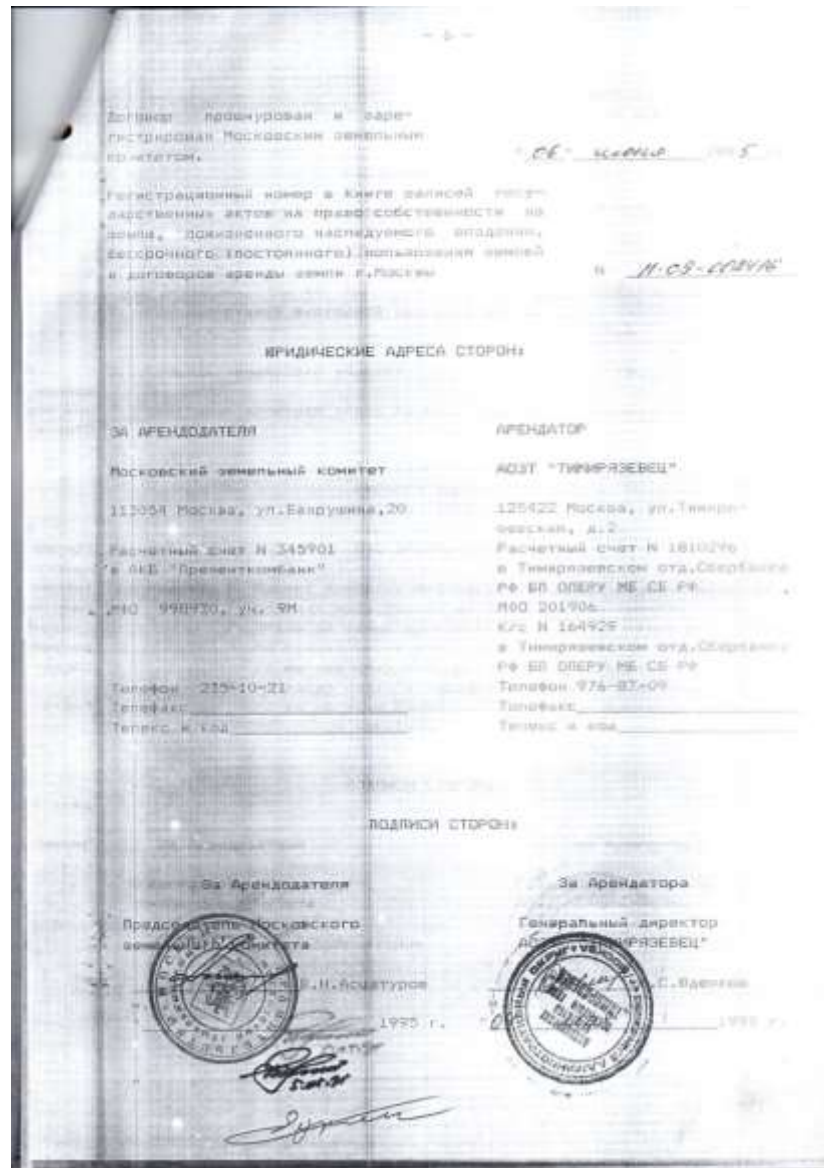
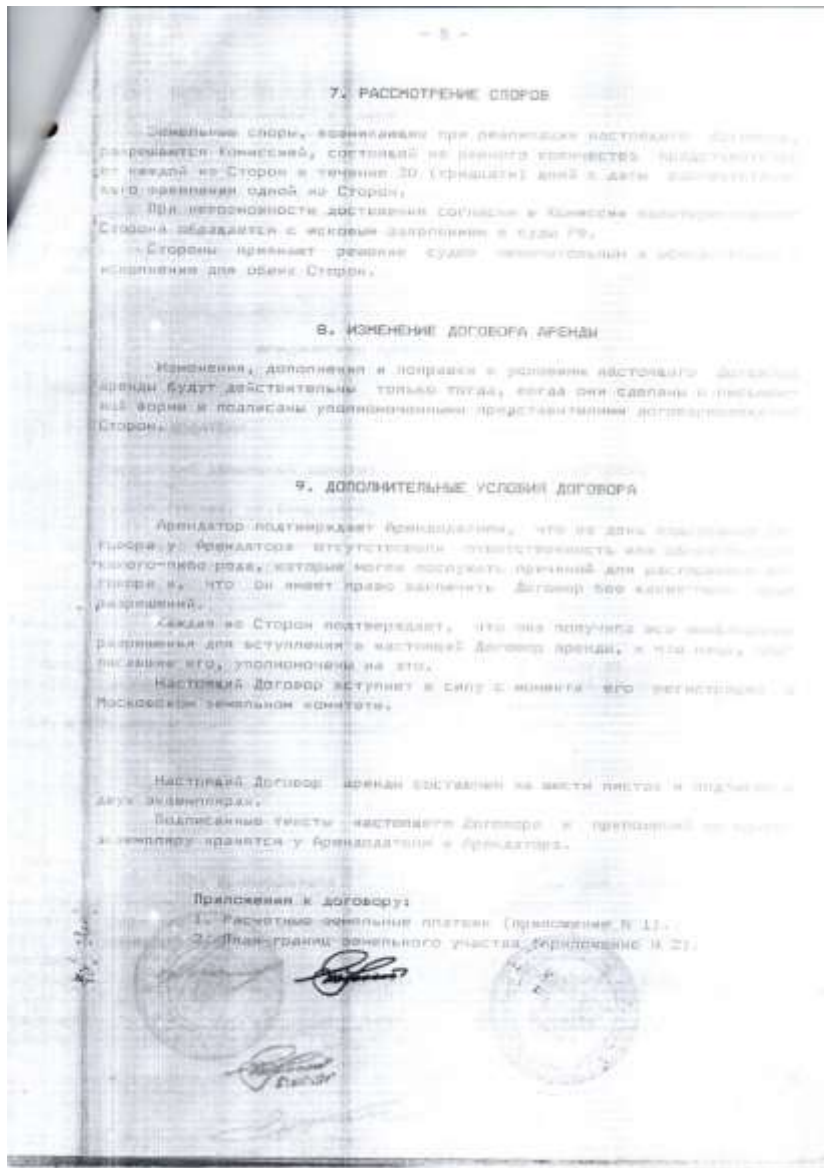
№ п/п	Имя	Дата вступления в общество	Доля участия в уставном капитале	Имя и наименование должности
1	Иванов Иван Иванович	01.01.2017	100%	Генеральный директор

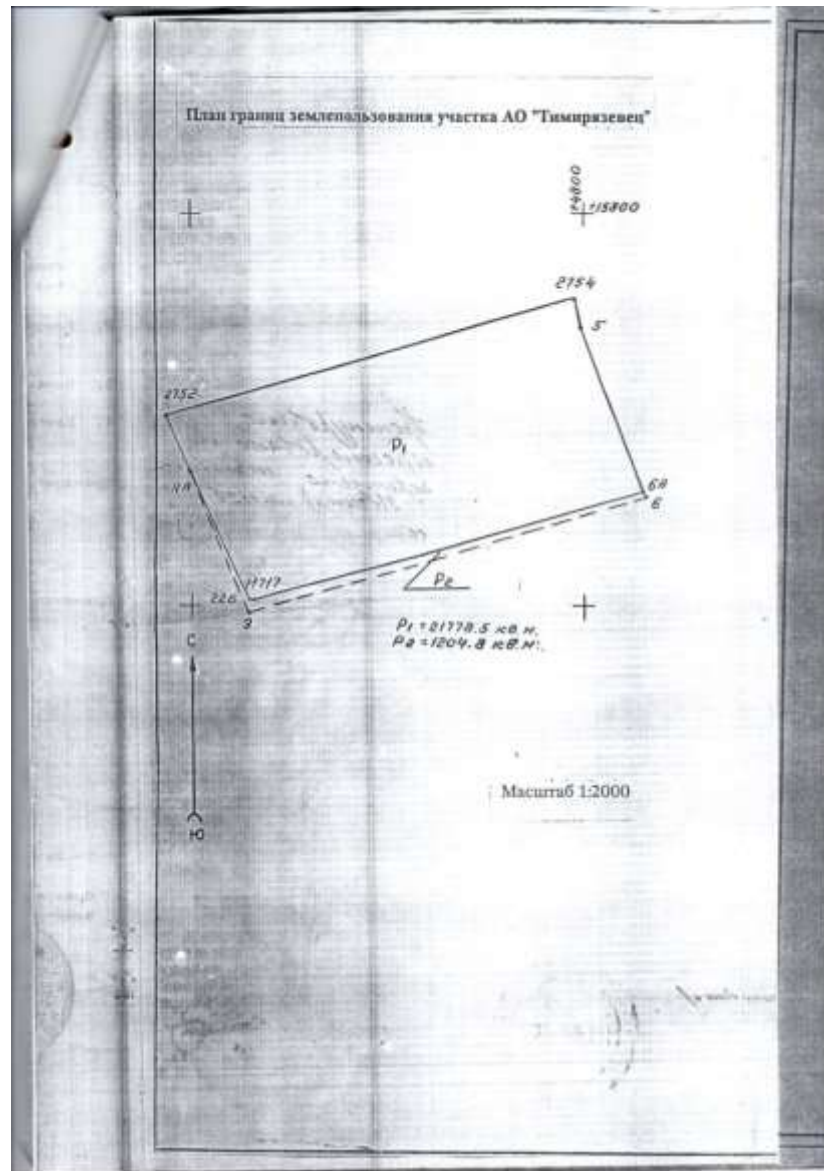
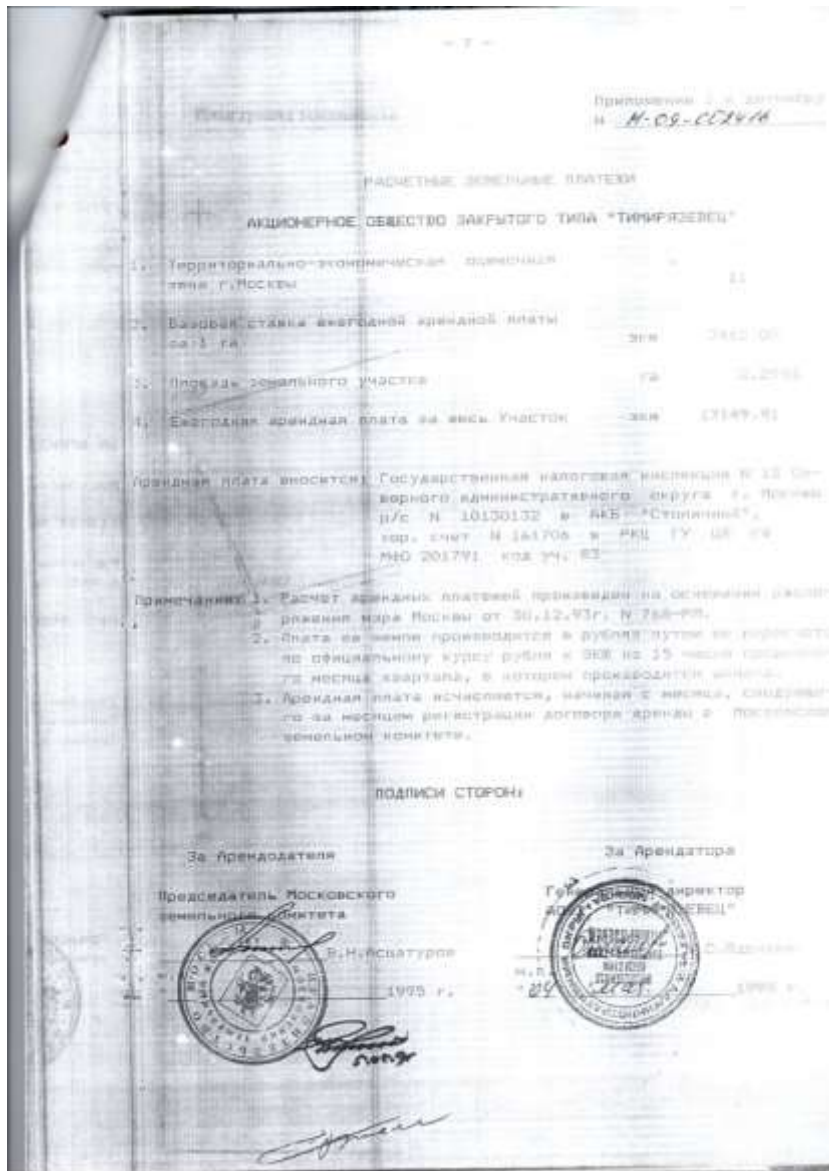
Выписка подготовлена ООО "Саманта" на основании данных Единого государственного реестра юридических лиц, предоставленных ООО "Саманта" на 31.03.2017 г.

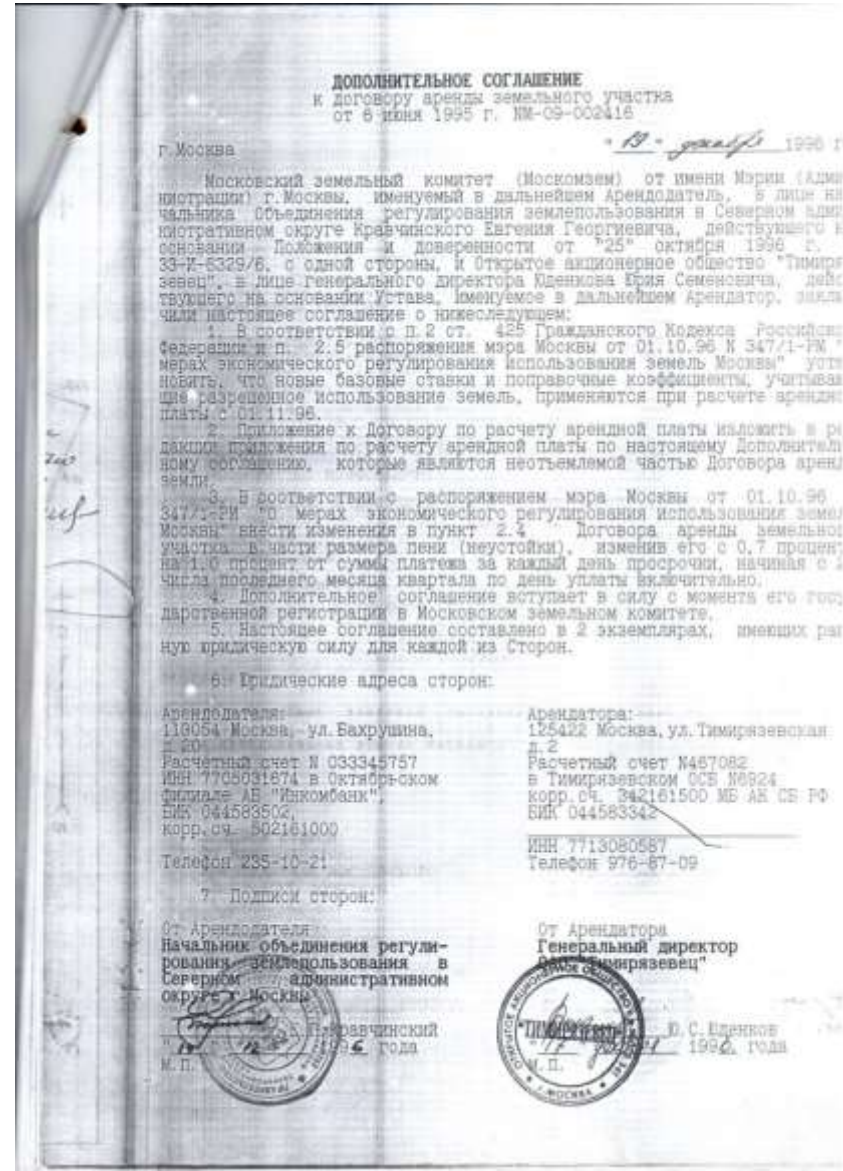
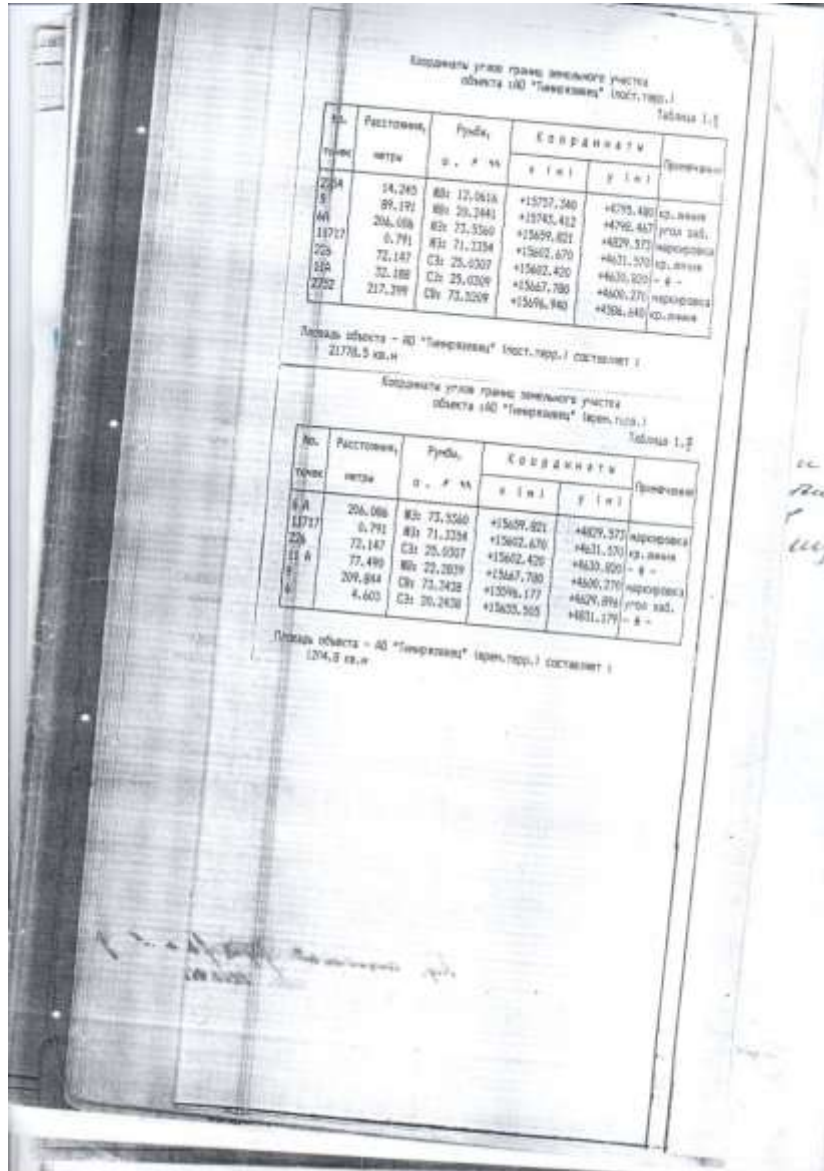
Иванов Иван Иванович
Генеральный директор

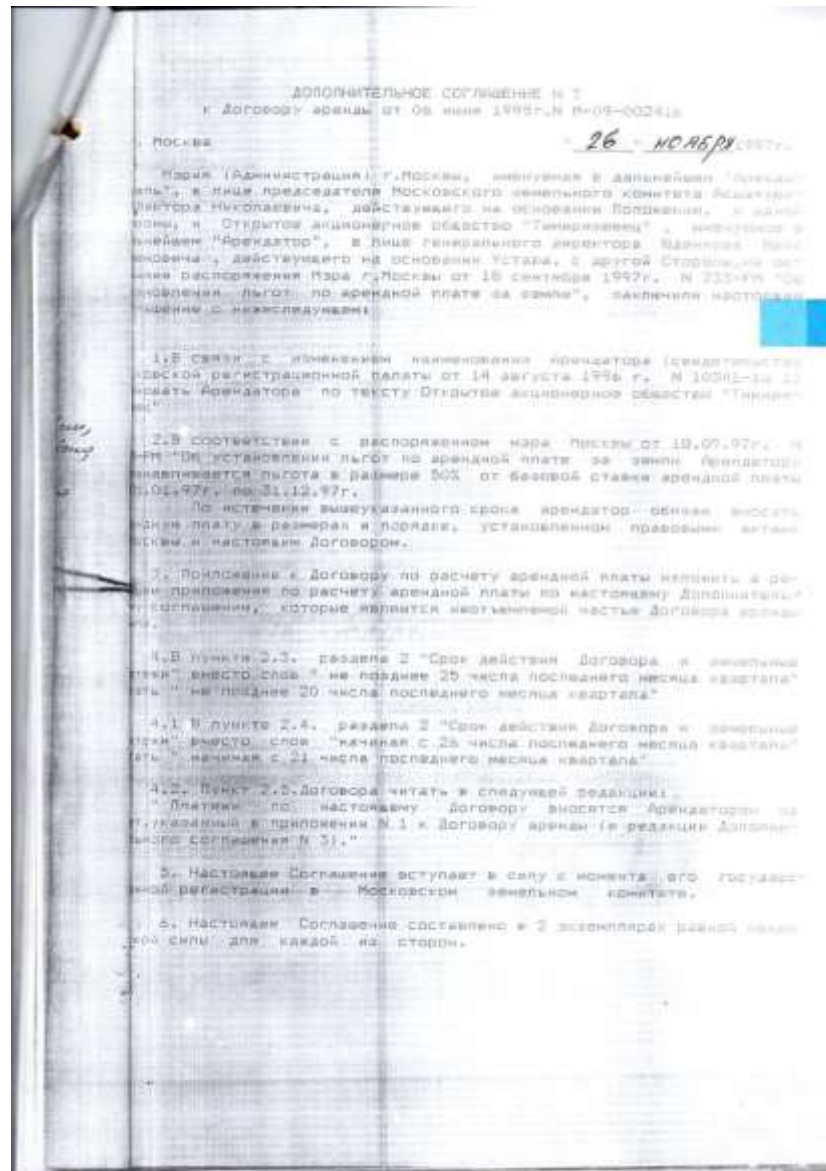
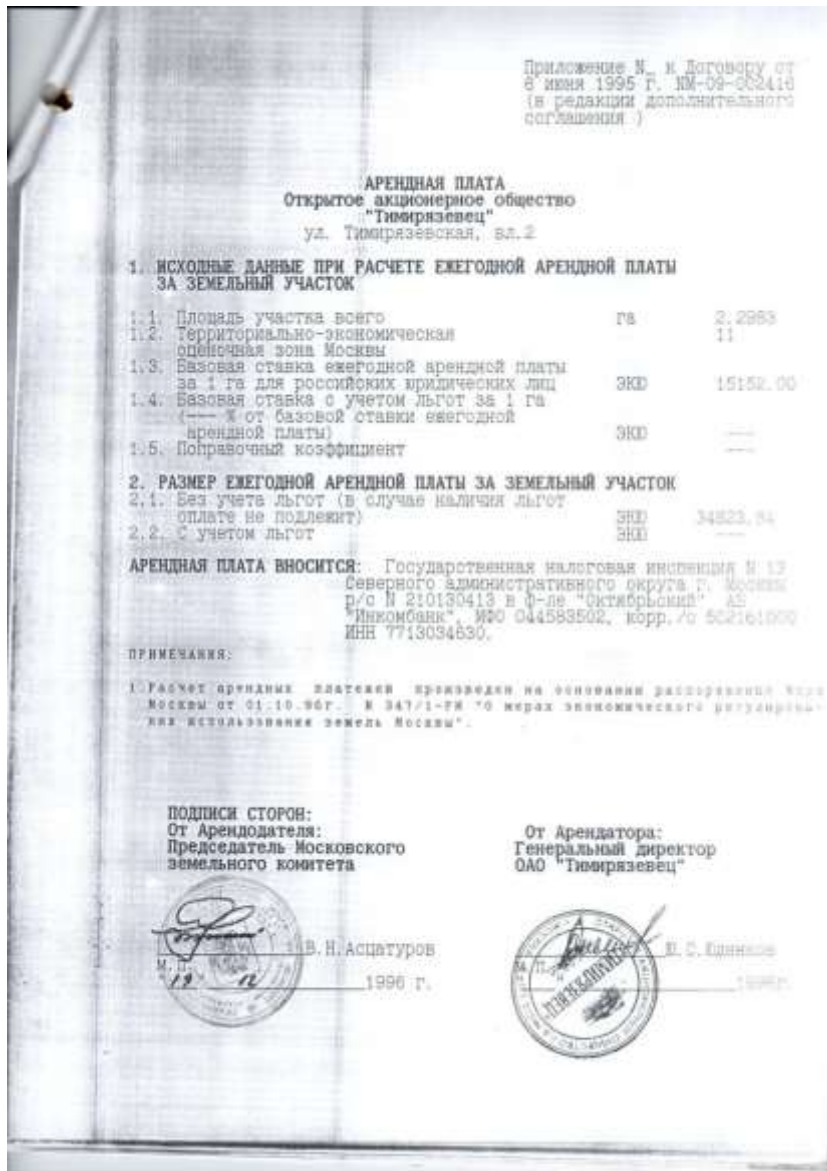




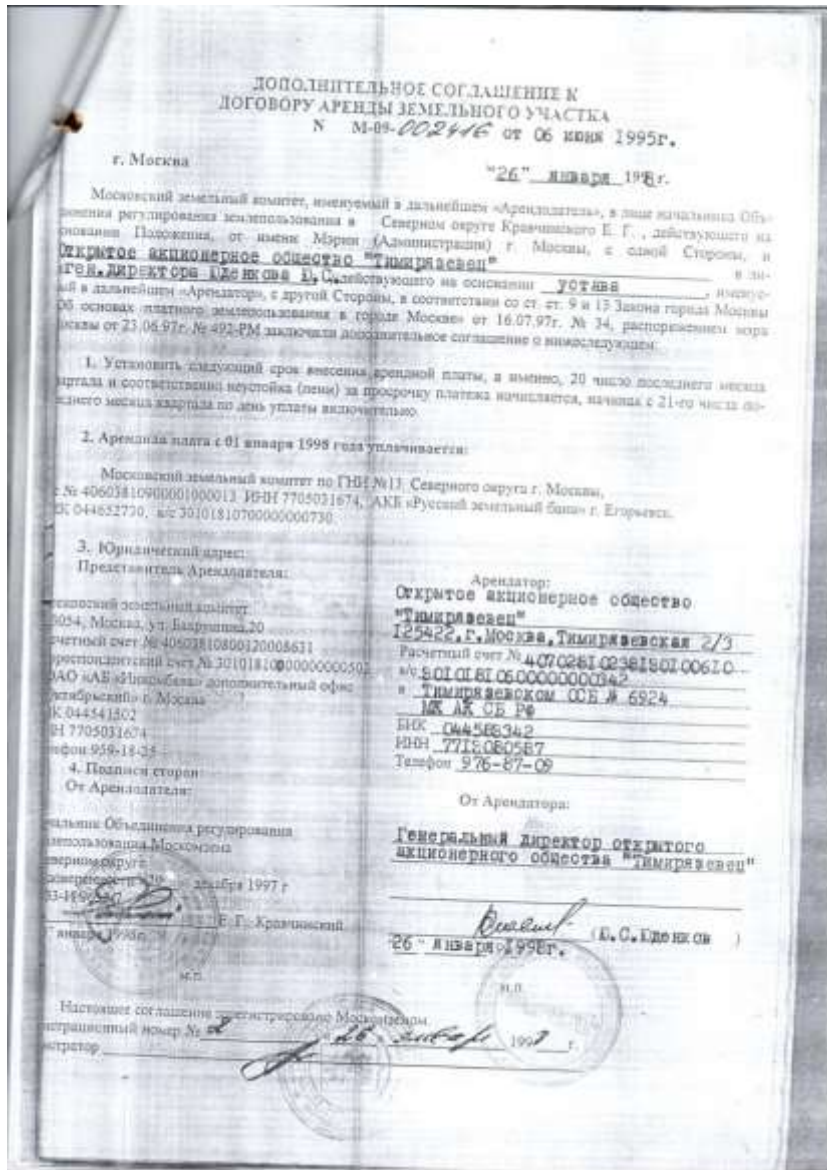












7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
 Московский земельный комитет
 3054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
 Идентификационный номер: ИНН 7705031674
 Московский земельный комитет
 Московское ОСВ № 7813
 № 40603810438110100034
 Идентификационный номер получателя:
 Б А К С Б РФ г. Москва
 Идентификационный номер счета: ИДН 301018106000000000342
 Идентификационный номер счета: ИДН 044525342
 Телефон:
 8-82-38 - отдел учета земельных платежей
 8-18-53 - курс ЭКЮ
 8-19-62 - юридическое управление
 8-08-00 - телефон объединения депозитария для внесения арендной платы
 Идентификационный номер в п. 4 настоящего дополнительного соглашения)

Арендатор: ООО "Тимирязевец"
 125462, г. Москва, ул. Фрунзе -
 развязка д 2/3
 Идентификационный номер: ИДН № 40702110230100610
 Б Тимирязевский ОСВ № 7813 М.О.С.В.О.С.Р.П.
 Идентификационный номер счета: ИДН № 301018106000000000342
 БИК: 044525342
 ИНН: 7713010517

Телефон: 976-87-03
 Телефакс: 976-87-03

Подпись сторон:

Арендодатель: Г. Кравичинский 1998 года

Арендатор: Генеральный директор ООО "Тимирязевец" Висентин Юос Нунис 1998 года

Регистрационный номер
 настоящего дополнительного соглашения
 № 07-00116-9
 от " 21 " июль 1998 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
 к Договору аренды земельного участка
 от " 6 " июня 1990 года № И-09- 002416

Московский земельный комитет (Москомзем), от имени мэрии (Администрация объединения: регулирование землепользования в Северном административном округе г. Москвы - Кравичинский Евгений Георгиевич, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 30 декабря 1998г. № 13-И-15057/8, с одной стороны и Акционерное общество "Тимирязевец" Открытое

именуемое(ая) в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Пленкова Юрия Семеновича действующего на основании Устава с другой Стороны, в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ, ст.4 Закона г.Москвы от 16.07.97 № 34 "Об основах платного землепользования в г.Москве" и распоряжениями мэрии Москвы от 07.08.98 № 811-РМ "Об изменении размера пеней и порядка пересчета за неуплату арендной платы физическими лицами по уплате пеней", от 25.09.98 № 880-РМ "Об арендной плате за землю в г.Москве", от 12.11.98 № 1140-РМ "Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года", от 02.04.99 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года", заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 к договору аренды в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.
2. Оплата арендной платы по договору за расчетный период 1998 года производится ежеквартально в рублях путем пересчета:
 - 2.1. применительно к периоду до 30 сентября 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.
 - 2.2. применительно к периоду с 1 октября по 31 декабря 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 01.09.98 (10.4013экю/руб).
3. В соответствии с распоряжением мэрии Москвы от 02.04.99г. №285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" применять с 01 января 1999 года в качестве единицы исчисления ставок арендной платы за землю рубль.
4. Установить размер неустойки (пени), взимаемой за каждый день просрочки платежа в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период начиная с 01 сентября 1998г.
5. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель согласно приложению № 5 к распоряжению мэрии Москвы от 25.09.98 № 880-РМ и ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.
6. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения и/или отмены) ставок арендной платы и/или коэффициентов и ставок арендной платы нормативными актами г.Москвы и/или РФ без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается вышеуказанное изменение (введение, отмена).

- 2 -

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

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

Арендодатель вправе уточнить размер арендной платы по настоянию договора путем заключения соответствующих дополнительных соглашений.

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

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

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного изменения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения и Договора.

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

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

10. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет

Юридический адрес: 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес: 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
Банковские реквизиты: (не для внесения арендной платы)
ИНН 7705031674
Р/с N 40603810438110100034 в Донском ОСБ N 7813
МБ АК СБ РФ г. Москва
к/с N 30101810600000000342
БИК 044525342
Телефоны: 156-08-00 - ТОРЗ САО
450-82-38 - земельные платежи

Арендатор: Открытое Акционерное общество "Тимирязевец"
Юридический адрес: 125422 г. Москва
Почтовый адрес: Тимирязевская ул. д. 2/3 125422 г. Москва
Тимирязевская ул. д. 2/3
Банковские реквизиты: ИНН 7713080567
Р/с N 40702810238198100610 в Тимирязевском ОСБ N 6324
к/с N 30101810600000000342
БИК 044525342
Телефон 976-87-09
Телефакс 976-87-09

Подписи сторон:

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

От Арендатора
Генеральный директор
ОАО "Тимирязевец"
И. С. Юденков
25 мая 1999г.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

1.1	Площадь участка	га	2,2983
1.2	Территориально-экономическая зона г. Москвы		11
1.3	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю на для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности:		
	- на 1998г.	ЭКО/га	7500
	- на 1999г.	руб/га	90 000
1.4	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	руб/га	180 000
1.5	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1,09
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			
2.1	Ежегодная арендная плата с 01 января 1998г. по 31 декабря 1998г.	ЭКО	18788,60
2.2	Ежегодная арендная плата с 01 января 1999г. по 31 декабря 1999г.	руб	225 463
2.3	Ежегодная арендная плата с 01 января 2000г.	руб	450 926

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
Московский земельный комитет ИНН 7705031674
по ПИН N 33 Северного административного округа г. Москва. Расчетный счет N 40603810900001000013 в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва, БИК 044652730, корр. сч. 301018107000000000730

Примечание:
1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэрии Москвы от 25.09.98г. N 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99г. N 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г."
2. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды, номер Договора, НДС не облагается.

Подписи сторон:

От Арендодателя
Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы
И. Г. Кравчинский
25 мая 1999 года

От Арендатора
Генеральный директор
ОАО "Тимирязевец"
И. С. Юденков
25 мая 1999г.

...ский номер настоящего
...договорного соглашения
№ М-09-002416-Б
от « 6 » июня 2000 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №
к Договору от 06 июня 1995 года № М-09-002416

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы Сивичева Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 22.03.2000 № 33-И-5318/0, от имени Мура (Администрации) города Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество «Тимирязевец»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Юднкова Юрия Семеновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с Законом города Москвы от 16.07.97г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве» и распоряжениями Мура города Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве», от 02.04.99г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» и от 11.02.2000 № 163-РМ «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю и внесении изменений и дополнений в распоряжение Мура Москвы от 2 апреля 1999 года № 285-РМ», согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор.

1. Дополнить раздел «Особые условия» Договора абзацем следующего содержания:
«—Арендатор обязуется после принятия закона города Москвы об установлении ставок арендной платы в особом порядке оформить в Москомземе дополнительное соглашение по перерасчету ежегодной арендной платы за земельный участок».

2. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.

3. В соответствии с Законом города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в редакции Закона города Москвы от 29.09.99г. № 34 установить, что:
—Арендная плата вносится Арендатором поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца квартала, начиная с 01 июля 2000 года.
—В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

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

6. Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет	Арендатор: Открытое Акционерное Общество «Тимирязевец»
Юридический и почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Выхрушина, дом 20	Юридический адрес: <u>125422 г. Москва</u> <u>Тимирязевская ул. д. 2/3</u> Почтовый адрес: <u>125422 г. Москва</u> <u>ул. Тимирязевская д. 2/3</u>
Банковские реквизиты: ИНН 7705031674 р/с № 40503810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва Корр. сч 301018107000000000730 БИК 044652730 Телефон 156-08-00 - TOP3 CAO	Банковские реквизиты: ИНН <u>7713040537</u> р/с <u>40702610238130100610</u> в <u>Тимирязевском ОАБ № 6924</u> к/с <u>301018106000000000342</u> БИК <u>044626342</u> Телефон <u>976-87-09</u> Телефакс <u>976-87-09</u>

Подпись сторон:

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

От Арендатора:
Генеральный директор Открытого акционерного общества «Тимирязевец»

Я. Сивичев
2000 года

Ю. С. Юднков
2000 года

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

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА
И ВХОДЯЩИЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК**

1.1.	Площадь участка	га	2,2983
1.2.	Территориально-защиточная зона г. Москвы		11
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю для катторий арендаторов занимающихся приоритетным для города видами деятельности (п. 26 пр. 2 в Распор. Мэра Москвы от 02.04.99г. N 285-PM)	руб/га	90000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.5.	Поправочный коэффициент (инфляция) с 01 августа 1999 года		1.3
1.6.	Коэффициент индексации (инфляция) с 01 апреля 2000 года		1.56

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Ежегодная арендная плата с 01 августа 1999 года по 31 марта 2000 года	руб	295102.20
2.2.	Ежегодная арендная плата с 01 апреля 2000 года до принятия закона города Москвы об установлении ставок арендной платы в особом порядке	руб	351722.64

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

Примечание:
1. Расчет арендных платежей произведен на основании:
- распоряжения Мэра Москвы от 25.09.99г. № 980-PM «Об арендной плате за землю в городе Москве»;
- распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года»;
- постановления Правительства Москвы от 20.07.99г. № 670 (п.5);
- распоряжения Мэра Москвы от 11.02.2000 № 163-PM «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю и внесении изменений в действующий в распоряжение Мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-PM»;
- постановлении Правительства Москвы от 01.02.2000 № 79;
- Закона города Москвы от 24.12.99г. № 40 «О бюджете города Москвы на 2000 год».

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

Подпись сторон:

От Арендодателя: Начальник Объединения регулирования земельно-имущественных отношений администрации Северного административного округа города Москвы

От Арендатора: Генеральный директор Открытого акционерного общества «Тимирязевец» Ю. С. Юденков

2000 года

2000 года


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

Генеральному директору
ОАО «Тимирязевец»
Юденкову Ю. С.

125422, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3

Договор аренды от 06.06.1995г.
№ М-09-002416

125150, Москва, ул. Зоя в Ал. Космодемьянская, д.31, к/3
Телефон: 156-08-00, Факс: (095) 156-15-13
E-mail: info@moskoma.ru
http://www.moskoma.ru

№ *348/03 от 16.06.2000г.*

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

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

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

387796,76 руб. с 01.07.2001г.
541111,75 руб. с 01.01.2002г.

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

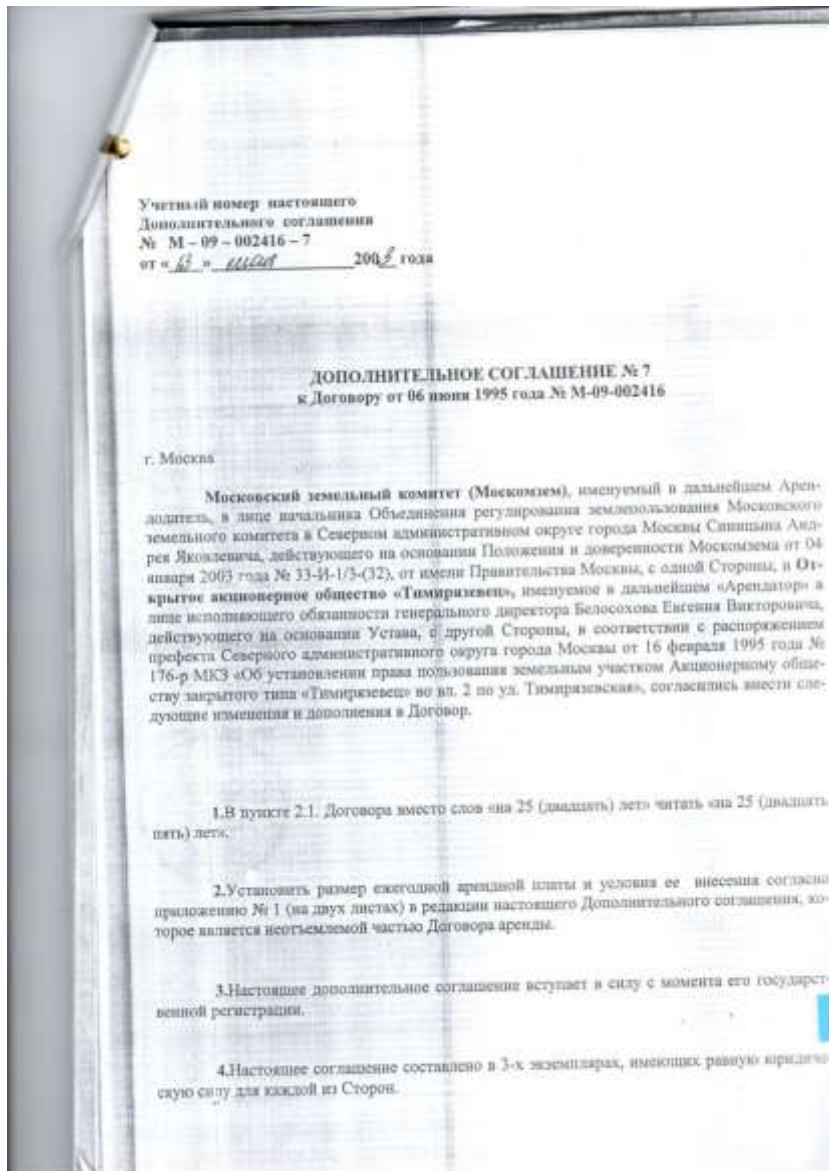
Московский земельный комитет напоминает, что внесение арендной платы производится по следующему реквизиту:

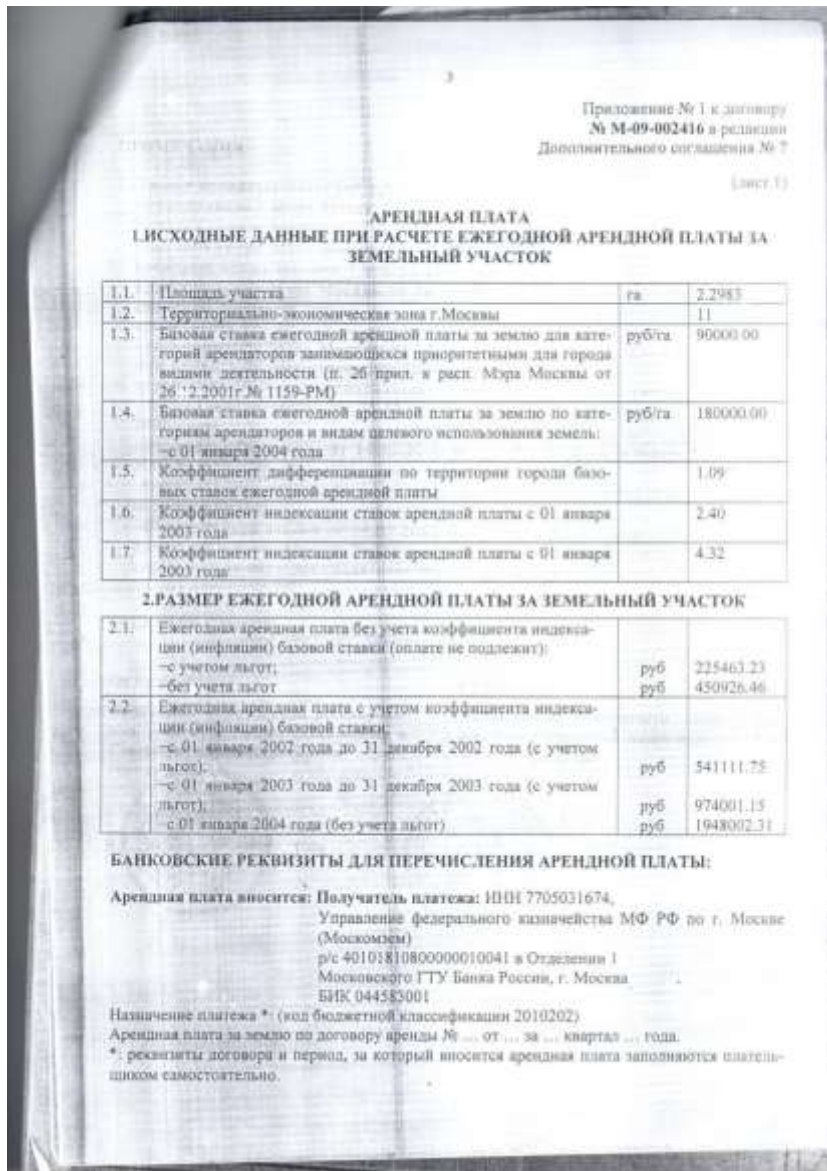
Получатель платежа: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве) Расчетный счет 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001 Назначение платежа*: (код бюджетной классификации 2010202) Арендная плата за землю по договору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

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

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

А. Я. Сивичев





Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план, далее «Технический план», подготовлен в результате выполнения кадастровых работ с целью создания 19 помещений в здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, далее, соответственно, «Помещение» и «Здание». Технический план подготовлен на основании Деклараций об объекте недвижимости от 06.09.2018.

В помещениях Здания произведена перепланировка (далее) проектной документацией №20180829.3, выполненной ООО «Моспроектинжком», в результате которой в Здании создаются 19 Помещений. Произведенные изменения Объекта капитального строительства (или) его частей, конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и такие изменения не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. Таким образом в соответствии с п.4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации: выдана разрешения на строительство в данном случае не требуется, так как изменения Объекта капитального строительства (или) его частей, не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и такие изменения не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Общая площадь помещений (1 этаж пом. II - занимаемых арендатором ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕВРЕСТОК») без учета площади, занимаемой пергородками равен 1994,2 кв.м.
Номер и дата заключения договора - 883-18ИКУ от 14.08.2018.

Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 34693.
СНИЛС: 146-905-468 88.

Технический план подготовил кадастровый инженер Барылин Вячеслав Александрович, являющийся лицом СРО КИ А СРО «Кадастровые инженеры» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 7322). Сведения о СРО КИ А СРО «Кадастровые инженеры» содержится в

ДОГОВОР № Т/151-16 аренды торгового помещения

г. Москва

«01» декабря 2016 г.

Открытое Акционерное Общество «Тимирязевск», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевск» № 4/ВСО/2015 от 30 января 2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 №012591851 от 20.11.2010 г., именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Автоматизма», в лице Генерального директора Гамкрелидзе Валерия Аветисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду торговое помещение, являющееся частью здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, этаж I, пом. УЛ 1 и УЛ 2 (далее – Здание), площадью 251,6 (Двести пятьдесят одна целая шесть десятых) кв. м., отмеченное на плане помещений, являющееся Приложением № 1 к настоящему Договору (далее – Помещение).
- 1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности № 206991 серия 77АД от 26 февраля 2007 года. Помещение предоставляется Арендатору для использования под магазин розничной торговли товарами для автомобилей «АВТОМАТ».
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору Помещение по Акту приема-передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору). Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.
Если один из Сторон настоящего Договора уклоняется от подписания Акта приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором, то ее действия рассматриваются как отказ от выполнения обязанностей по настоящему Договору.
- 1.4. Помещение обеспечено отоплением, электроэнергией, водоснабжением в размере, необходимом для поддержания Помещения в нормальном рабочем состоянии. Арендодатель не несет ответственности за перебои в обеспечении Помещения вышеуказанными коммунальными услугами, если такие перебои являются результатом действия или бездействия соответствующих муниципальных или коммунальных служб, и равно по иным причинам, не зависящим от Арендодателя.
- 1.5. В случае, если Арендодатель оказывает Арендатору дополнительные услуги, связанные с действием настоящего Договора, то размер платы этих услуг, в такое условия и объеме их предоставления определяются дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не является предметом залога, под арестом не состоит и не обременено обязательствами перед третьими лицами, за исключением обременения, указанного в п. 1.7. настоящего Договора, а также, что Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п. 1.2. настоящего Договора целевому назначению.
- 1.7. Арендодатель уведомляет Арендатора, что на момент заключения настоящего Договора Здание, включая Помещение, обременено залогом в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк») (ОГРН 1027706132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «14» сентября 2013 г. №3/2013-1586, заключенным между Арендодателем и ПАО «Сбербанк» (далее – Залогодержателем).
- 1.8. Арендатор подтверждает и гарантирует, что он получил все необходимые корпоративные разрешения и одобрения в связи с заключением настоящего Договора до даты его подписания, а также им получены все необходимые разрешения органов власти и управления для использования Помещения в соответствии с указанным целевым использованием до даты подписания настоящего Договора. В любом случае до подписания настоящего Договора Арендатор предоставляет Арендодателю справку о том, что настоящий Договор аренды не является для него крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью, либо запрещенной или ограниченной в предусмотренном действующим законодательством РФ и Уставом Арендатора порядке одобрения совершения настоящей сделки.

2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

- 2.1. Время въезда Арендатора на прилегающую к Зданию территорию - не ранее 07 часов утра.
- 2.2. Въезд с прилегающей к Зданию территории - не позднее 23 часов вечера.
- 2.3. Режим работы Помещения для посетителей устанавливается с 10 часов утра до 22 часов вечера.
- 2.4. На территории Помещения запрещена торговля порочащими общественные нравы, взрывоопасными веществами (за исключением товаров автономной, автономно-автоматич., автомобильных жидкостей и масел) и иными предметами, опасными для жизни.
- 2.5. Въезд грузового транспорта на территорию, прилегающую к Зданию, разрешается только для питания, разгрузки товара на общих основаниях с наличием санитарных паспортов на спонсорированный автотранспорт по доставке пищевых продуктов. Порядок въезда легкового транспорта регулируется Арендодателем.
- 2.6. Стоянка разгрузочной техники на территории, прилегающей к Зданию, разрешается только во время разгрузки товаров не более 60 минут.
- 2.7. Арендатор имеет право использовать Помещение для осуществления торговой деятельности с учетом требований и ограничений, установленных действующим законодательством РФ.
- 2.8. Арендатор обязан иметь лицензии и иные предусмотренные законом сертификаты, разрешения для осуществления торговой деятельности, осуществляемой Арендатором в Помещении.
- 2.9. Арендатор при осуществлении торговой деятельности обязан:
- соблюдать требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды, законодательством Российской Федерации о ветеринарии, и другие предусмотренные законодательством Российской Федерации требования;
 - соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;
 - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых машин;
 - своевременно и в наглядной и доступной форме доводить до сведения покупателей необходимую и достоверную, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров (работ, услуг), информацию о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях;
 - в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии документы, подтверждающие соответствие товаров установленным требованиям (сертификат или декларацию о соответствии либо их копии, заверенные в установленном порядке), товарно-сопроводительные документы;
 - в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии разрешение на осуществление иностранным гражданином на территории Российской Федерации трудовой деятельности;
 - иметь в наличии иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления документы.
- 2.10. Арендатор самостоятельно принимает меры по обеспечению сохранности принадлежащего ему имущества. Арендодатель не несет материальной ответственности в случае порчи или хищения имущества Арендатора.
- 2.11. Арендодатель имеет право не допускать к осуществлению торговой деятельности лиц, не имеющих медицинских книжек, а так же лиц, не являющихся гражданами России или Белоруссии, либо лиц, находящихся в состоянии алкогольного опьянения - без перечислить Арендатору арендной платы за это время, когда помещения Арендатора не были открыты для торговой деятельности владельцами такого имущества.
- 3. Срок действия Договора**
- 3.1. Срок аренды по настоящему Договору составляет 30 (Тридцать) месяцев и устанавливается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в аренду (далее - Акт приема-передачи). Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи не позднее «01» декабря 2016 года.
- 3.2. При надлежащем исполнении всех своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор, по истечении срока настоящего Договора, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды Помещения. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за месяц до истечения срока аренды.

2

4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Арендодатель обязуется:**
- 4.1.1. Предоставить Арендатору Помещение в состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в настоящем Договоре, и передать его Арендатору по Акту приема-передачи не позднее трех рабочих дней с даты получения уведомления Арендатора о готовности к приему Помещения.
- 4.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Помещения.
- 4.1.3. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению последствий указанных событий.
- 4.1.4. Обеспечивать Арендатору возможность пользоваться коммунальными услугами для эксплуатации Помещения в пределах, заключенных Арендодателем с городскими коммунальными службами договоров по тепло- и водоснабжению, за исключением случаев централизованного отключения, в случае надлежащего исполнения Арендатором всех обязательств, вытекающих из настоящего Договора.
- 4.1.5. В необходимых случаях по письменному обращению Арендатора выдавать представителям Арендатора соответствующие доверенности для исполнения Арендатором обязательств и осуществления прав, предусмотренных настоящим Договором. Необходимость выдачи соответствующей доверенности должна быть обоснована в письменном обращении Арендатора.
- 4.1.6. В течение срока аренды по настоящему Договору не передавать Помещение третьим лицам во временное пользование.
- 4.1.7. Не препятствовать подключению Арендатора в согласованном с Арендодателем оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг.
- 4.1.8. В течение срока аренды по настоящему Договору оказывать городским и районным коммунальным службам необходимые для эксплуатации Помещения коммунальные услуги.
- 4.1.9. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендодателя настоящим Договором и действующим законодательством РФ, включая (но не ограничиваясь указанным) выделение для Арендатора _____ киловатт электроэнергии, а также предоставление места для установки наружной рекламы.
- 4.2. Арендодатель имеет право:**
- 4.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку использования Помещения Арендатором, не препятствуя торговой деятельности Арендатора.
- 4.2.2. Потребовать от Арендатора предъявления подлинных экземпляров и предоставление заверенных Арендатором копий учредительных документов и лицензий на осуществление деятельности Арендатора.
- 4.2.3. Осуществлять иные права, предоставленные Арендодателю настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.3. Арендатор обязуется:**
- 4.3.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи.
- 4.3.2. Использовать Помещение по его прямому назначению и в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором. Предоставить электрооборудования, которое будет использоваться в Помещении с указанием установленной мощности этого оборудования, а также согласовать с Арендодателем все изменения установленной мощности оборудования в течение действия настоящего Договора.
- 4.3.3. Использовать Помещение, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной и электротехнической безопасности, а также требований, правил и нормативов, действующих в связи с осуществлением Арендатором его хозяйственной деятельности. Согласование с органами пожарного, санитарного или иного государственного контроля, связанного с использованием Помещения Арендатором, а равно как соблюдение установленных государственными органами правил при использовании Помещения возлагается на Арендатора.
- 4.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению, незамедлительно сообщить об этом Арендодателю, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.
- 4.3.5. Проводить за свой счет уборку Помещения, а также прилегающей к Помещению части помещений общего пользования (в радиусе 2 (Двух) метров от входа в Помещение).

3

- 4.3.6. Согласовывать с Арендодателем все изменения, проводимые в Помещении, и связанные с изменением или изменой стенового покрытия, потолка, электропроводки, систем охранной или пожарной сигнализации, магистральных трубопроводов или систем отопления, а также иных инженерных сетей и планировки в письменной форме.
- 4.3.7. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Помещения с органами Государнадзора, Госсанэпиднадзора, Госкомприроды, Архитектурно-планировочным управлением и Объединенным административно-техническим инспекцией, префектурой, управой и другими государственными органами, и органами местного самоуправления, если это необходимо и соответствует законодательству РФ.
- 4.3.8. При необходимости за свой счет осуществлять монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Помещение первичными средствами пожаротушения. Назначить лиц, ответственных за общее пожарное состояние Помещения, уведомив Арендодателя письмом приказ о таких назначениях.
- 4.3.9. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора в течение всего срока использования Помещения.
- 4.3.10. Строго соблюдать пропускной режим и регламент Собственника здания (Приложение №2 к настоящему Договору).
- 4.3.11. За свой счет обеспечить охрану Помещения с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.3.12. Беспрепятственно допускать в Помещение представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его технического состояния и целевого использования.
- 4.3.13. Нести ответственность за своих сотрудников и посетителей, находящихся в Помещении, включая прибывающих на автопарковке.
- 4.3.14. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, с учетом электромощностей, предусмотренных в Помещении, государственных технических стандартов и функционального назначения Помещения.
- 4.3.15. В целях противопожарной безопасности сдать дубликаты ключа (ключей) и иных запорных устройств от Помещения Арендодателю. Ключи передаются Арендодателю под роспись и хранятся в запертой и опечатанной ячейке или ящике.
- 4.3.16. Предупредить Арендодателя о досрочном освобождении Помещения не позднее, чем за 8 (Восемь) месяцев.
- 4.3.17. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.4. Арендатор имеет право:**
- 4.4.1. Беспрепятственно пользоваться Помещением в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.4.2. Оборудовать Помещение по письменному согласованию с Арендодателем.
- 4.4.3. Осуществлять иные права, предоставленные Арендатору настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 5. Арендная плата. Порядок расчета.**
- 5.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей – постоянной и переменной;
- 5.1.1. **Постоянная составляющая часть арендной платы.** Размер постоянной составляющей части арендной платы составляет: **1605 (Одна тысяча шестьсот пять)** за 1 (Один) квадратный метр в месяц, в том числе НДС (18%). Итого, размер постоянной составляющей части арендной платы за 1 (Один) месяц составляет **403 818,0 (Четыреста три тысячи восемьсот восемнадцать)** рублей, в том числе НДС (18%). Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения курса доллара, установленного Центральным банком РФ на дату подписания настоящего Договора, на 20 (Двадцать) и более процентов, размер постоянной составляющей части арендной платы будет равен рублевому эквиваленту 295 (Двести девяносто пять) долларов 22 цента США за 1 (Один) квадратный метр в год, начиная с первого дня месяца и в котором произошло соответствующее увеличение. При этом указанный в настоящем абзаце настоящего пункта порядок исчисления постоянной составляющей части арендной платы применяется только в случае нарушения Арендатором обязательств по внесению арендной платы или иных платежей на срок 30 (Тридцать) и более календарных дней.
- 5.1.2. **Переменная составляющая часть арендной платы** определяется Арендодателем ежемесячно на основании объема фактического потребления Арендатором коммунальных и иных услуг (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение), который определяется по данным приборов учета,

- установленных в Помещении, либо пропорционально заниженной площади, если приборы учета в Помещении не установлены. При расчете размера переменной составляющей части арендной платы на основании объема фактически потребленных коммунальных услуг Арендатором применяются действующие на момент соответствующего расчета тарифы поставщиков коммунальных услуг. Для осуществления контроля за правильностью расчетов за коммунальные услуги, в расчету размера переменной составляющей части арендной платы, ежемесячно передаваемому Арендатору, Арендодатель прилагает копии счетов организаций, оказывающих Арендодателю коммунальные услуги, а также Акты выполненных работ и счёт-фактуры на оказанные коммунальные услуги. Оплата переменной составляющей части арендной платы производится Арендатором ежемесячно за прошедший (отчетный) месяц, на основании выставленных Арендодателем счетов, в течение 10 (десяти) банковских дней с начала месяца, следующего за оплачиваемым (отчетным). Дополнительно, Арендатор выплачивает Арендодателю ежемесячно Эксплуатационный платеж, в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей в месяц, в качестве компенсации эксплуатационных расходов Арендодателя (расходы на общее освещение мест общего пользования, фасада здания технических помещений и прилегающей территории, энергоснабжения эскалаторов и инженерных систем, и прочие расходы). Оплата ежемесячного Эксплуатационного платежа производится Арендатором не позднее 20 числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 5.2. В качестве обеспечения исполнения Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор обязуется внести Обеспечительный платеж. Обеспечительный платеж по настоящему Договору составляет **403 818,0 (Четыреста три тысячи восемьсот восемнадцать)** рублей, в том числе НДС (18%). Стороны пришли к соглашению о том, что оплаченный Арендатором ранее Обеспечительный платеж по договору № Т/14-15 от 11 декабря 2015 года в размере **377 400 (Триста семьдесят семь тысяч четыреста)** рублей, в том числе НДС (18%), засчитывается в счет оплаты Обеспечительного платежа по настоящему Договору. При этом оставшаяся часть Обеспечительного платежа в размере 26 418 (Двадцать шесть тысяч четыреста восемнадцать) рублей, в том числе НДС (18%), Арендатор обязан внести в течение 3 (Трех банковских дней) от даты подписания настоящего Договора Сторонами. Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение всего срока аренды и, при условии надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора, используется Сторонами в качестве арендной платы за один последний месяц аренды. В случае нанесения Арендатором ущерба Арендодателю или в случае задержки какой-либо платежей, а также в случае нарушения иных условий настоящего Договора, Арендодатель может использовать Обеспечительный платеж в качестве компенсации ущерба и/или средства погашения задолженности, а также в счет уплаты штрафных санкций и неустоек. Об использовании Обеспечительного платежа Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора, а Арендатор обязан внести необходимые для восстановления Обеспечительного платежа денежные средства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления от Арендодателя. В случае увеличения размера постоянной составляющей части арендной платы в соответствии с п. 5.1.1. или п. 5.2. настоящего Договора, размер Обеспечительного платежа подлежит соответствующему пропорциональному увеличению. Арендатор обязуется произвести доплату Обеспечительного платежа в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты увеличения размера постоянной составляющей части арендной платы. Обеспечительный платеж не является задатком. При досрочном расторжении настоящего Договора не по вине Арендодателя Обеспечительный платеж возмещается Арендатору по подписанию. Оплата ежемесячной постоянной составляющей части арендной платы производится Арендатором не позднее 25 числа месяца, предшествующего оплачиваемому.
- 5.4. Размер постоянной составляющей части арендной платы, указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, при допущенном обороте магазина «Автомаг» и его субарендаторов, расположенных в Помещении (далее – Торговый оборот), не более 3 000 000 (Трех миллионов) рублей в месяц, включая НДС, подлежит ежеквартально автоматическому (без подписания Сторонами дополнительных соглашений) увеличению на 7 (Семь) процентов в год, начиная с 13 (Тринадцатого) календарного месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 5.5. В случае если Торговый оборот в месяц составил более 3 000 000 (Трех миллионов) рублей в месяц, включая НДС, размер постоянной составляющей части арендной платы, указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, подлежит ежеквартально автоматическому (без подписания Сторонами дополнительных соглашений) увеличению на 7 (Семь) процентов в год, начиная с 13 (Тринадцатого) календарного месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи. При этом Арендатор

выплачивает дополнительно в счет постоянной составляющей части арендной платы 12 (Двенадцать) процентов от суммы Торгового оборота в месяц, превышающей 3 000 000 (Три миллиона рублей), а срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплаченным месяцем.

- 5.6. В целях установления размера Торгового оборота Арендатор ежемесячно в срок не позднее 07 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, предоставляет Арендодателю фискальный отчет по ККТ (Контрольно-кассовая техника), фиксирующий Торговый оборот, за последнее календарное число предшествующего отчетному периоду месяца и за последнее календарное число отчетного месяца (далее – Отчетные документы), а также Отчет о Торговом обороте за отчетный месяц по форме, составленной Сторонами в Приложении № 4. На основании указанных документов о Торговом обороте Арендодатель по электронной почте выставляет счет на оплату дополнительной суммы арендной платы за отчетный период с одного из адресов своей электронной почты (valada22@yandex.ru; 9794209@yandex.ru) на любой из адресов электронной почты Арендатора (evartina@mail.ru; amag.ru; Samkretides.Valeriy@amag.ru). Отчет о Торговом обороте подтверждается Арендодателем актом и счет-фактурой, которые передаются Арендатору до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

6. Использование и содержание Помещения. Ремонт Помещения.

- 6.1. Сроком использования Помещения признается срок, исчисляемый с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатору до даты подписания Сторонами Акта о возврате Помещения Арендодателю.
- 6.2. В течение всего срока использования Помещения риски случайной гибели и/или порчи Помещения несет Арендатор.
- 6.3. В Помещении и на прилегающей к Помещению территории запрещается:
*оставлять бытовой и промышленный мусор и отходы;
*использовать переносные электроприборы, за исключением отдельно установленного паркинга;
*приглашать лицо для посетителей Арендатора, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями Сторон.
- 6.4. Арендатор не имеет права самостоятельно без письменного согласования с Арендодателем скрывать электрические щиты, сборки, изменять схему электроснабжения в Помещении, а также осуществлять подключение, установку и эксплуатацию любых электротехнических устройств и сетей любого назначения.
- 6.5. В течение всего срока использования Помещения Арендатор обязуется соблюдать цели использования Помещения, предусмотренные настоящим Договором.
- 6.6. В случае повреждения (порчи) Помещения по причинам, не зависящим от воли Арендодателя, Арендатор обязуется за свой счет устранить указанные повреждения. В случае уведомления Арендатора об устранении указанных повреждений, повреждения могут быть устранены Арендодателем и последующим возмещением с Арендатора расходов, связанных с устранением повреждений.
- 6.7. Арендатор обязуется самостоятельно устранить повреждения, причиненные Помещению в связи с неправильной эксплуатацией Здания, отдельных его частей, коммунальных сетей, расположенных в Здании.
- 6.8. В течение срока использования Помещения ответственность перед инспектирующими органами за ненадлежащее исполнение либо неисполнение их предписаний несет Арендатор. В случае наложения штрафов и/или выдачи органами государственного контроля обязательных к исполнению указаний (требований, предписаний и т.д.) о приведении Помещения в соответствие с требованиями действующего законодательства, обязанность по приведению Помещения в соответствие с требованиями указанным требованиям, возлагается на Арендатора, и уплата штрафных санкций, либо возмещение расходов по их уплате осуществляется из средств Арендатора, вне зависимости от лица, на которое контролирующими органами наложено взыскание. Уплата штрафных санкций осуществляется Арендатором не позднее десяти дней с даты направления Арендатору соответствующего уведомления.
- 6.9. Арендатор обязуется возмещать ущерб, нанесенный Зданию вследствие действий (бездействия) сотрудников Арендатора. При причинении указанного ущерба техническая комиссия, формируемая Арендодателем и включающая представителей Арендатора, определяет ущерб, подписывает возмещение, и дает предписание Арендатору о его возмещении. Возмещение ущерба в денежной форме производится в пятидневный срок, с момента выдачи предписания о возмещении ущерба. В случае, когда Стороны согласны это возмещением, ими может быть заключено отдельное соглашение о ремонте или

восстановления имущества Арендодателя, которому нанесен ущерб, как способа возмещения нанесенного ущерба.

- 6.10. Случаи Помещения в субаренду допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя.
- 6.11. Арендодатель обязуется производить необходимый капитальный ремонт при условии направления Арендатору уведомления и плана капитального ремонта не позднее, чем за один месяц до его начала. Существенное улучшение Помещения вследствие произведенного Арендатором капитального ремонта и/или реконструкции является основанием для изменения арендной платы в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора.
- 6.12. До начала капитального ремонта Арендодатель обязуется довести до сведения Арендатора предлагаемые сроки и объемы работ.
- 6.13. Арендатор обязуется своевременно и за свой счет производить текущий и косметический ремонт Помещения в течение всего срока использования Помещения.
- 6.14. Арендодатель имеет право предложить Арендатору произвести текущий и/или косметический ремонт своими силами за счет Арендатора.
- 6.15. Арендатор имеет право производить отделочные и восстановительные улучшения, перепланировки и переоборудование Помещений, смены функционального назначения, изменение физического состояния поверхностей пола, потолка и стен только при наличии письменного согласия Арендодателя. Отказ в предоставлении разрешения на производство работ в соответствии с настоящим пунктом является правом Арендодателя.
- 6.16. Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения площади арендуемого Помещения, указанной в п. 1.1.1. настоящего Договора, путем ее уточнения в Акте приема-передачи, либо последующего уточнения площади Помещения в результате производимых перепланировок, размер постоянной составляющей части арендной платы за 1 (Один) месяц, указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, увеличивается пропорционально увеличению площади Помещения.
- 6.17. Ремонтные работы, проводимые Арендатором в Помещении должны производиться только при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и регистрация результатов осуществляет Арендатор.
- 6.18. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок возмещению Арендодателем не подлежит.
- 6.19. В случае обнаружения несогласованных с Арендодателем неотделочных улучшений Помещений, а также перепланировок, переоборудования, смены функционального назначения Помещений, изменения физического состояния поверхностей пола, потолка и стен Помещений Арендатор обязан ликвидировать результаты таких действий, в Помещении подлежит приведению в прежнее состояние за счет Арендатора, и в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.
- 6.20. В случае, если Арендодатель не будет возражать против уже сделанных улучшений и даст свое согласие на сохранение улучшений, Стороны должны руководствоваться п. 6.15. настоящего Договора, как если бы согласие Арендодателя было получено.
- 6.21. По заявке Арендатора Арендодатель за отдельную плату имеет право осуществить проверку дополнительных инженерных сетей с подключением их к уже действующим инженерным сетям.
- 6.22. Торговое помещение должно быть доступно муниципальным (городским) службам, специализированным службам Арендодателя по ликвидации аварий (при их наличии), в любое время суток. В случае нарушения указанного условия, ответственность за ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии, несет Арендатор. В случае проникновения Арендодателя либо сотрудников муниципальных служб на территорию Помещения в отсутствие представителя Арендатора, Арендодатель не позднее 1 суток с момента проникновения обязан предоставить Арендатору Акт вскрытия Помещения, в котором должны быть указаны время и причина проникновения.

7. Ответственность Сторон.

- 7.1. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Помещения, которые были оговорены им при заключении настоящего Договора, отмечены в Акте приема-передачи Помещения или заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещения.
- 7.2. Если Арендатор использует Помещение не по назначению либо нарушает условия, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать устранения нарушения, а в случае их не устранения в разумные сроки потребовать возмещения убытков и немедленного расторжения настоящего Договора.

- 7.3. В случае, если настоящий Договор не был пролонгирован и Арендатор не возвратил, либо несвоевременно возвратил Помещение в срок, предусмотренный настоящим Договором, он обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере полутора ставки постоянной составляющей арендной платы за каждый месяц просрочки возврата Помещения.
- 7.4. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты аренды или иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, на срок, превышающий двадцать банковских дней, Арендодатель имеет право приостановить подачу коммунальных услуг в Помещении, запретить доступ в Помещение сотрудникам и посетителям Арендатора, удерживать имущество Арендатора, находящееся в Помещении и на территории Арендодателя, до полного погашения задолженности.
- 7.5. Уплата штрафов и возмещение убытков по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.
- 7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.7. При невыполнении и/или ненадлежащем выполнении обязательств, предусмотренных п.п.2.3, 4.3.3, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12, 6.3., 6.4., 6.5., 6.15., Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждый случай нарушения при наличии соответствующей претензии от Арендодателя. Арендатор обязуется оплатить указанный штраф в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Арендатором соответствующей претензии Арендодателя.
- 7.8. В случае нарушения Арендатором обязательства по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 7.9. В случае неисполнения или несвоевременного исполнения Арендатором обязательства по предоставлению Арендодателю Отчетных документов, указанных в п. 5.6, настоящего Договора, либо предоставление Арендатором недостоверных или неполных Отчетных документов, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый случай нарушения при наличии соответствующей претензии от Арендодателя. Арендатор обязуется оплатить указанный штраф в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Арендатором соответствующей претензии Арендодателя.
- 7.10. Назначение Арендодателем штрафных санкций (включая, но не ограничиваясь, требованиями о компенсации Арендатором расходов Арендодателя по уплате штрафов, наложенных на Арендодателя государственными/муниципальными контролирующими органами и связи с ненадлежащим исполнением либо неисполнением норм действующего законодательства и/или предписаний указанных органов в течение срока использования Помещения Арендатором), пени, неустоек Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора порождает для Арендатора обязанность оплаты указанных штрафных санкций, пени, неустоек в полном размере, в порядке, установленном настоящим Договором. При этом Арендодатель вправе в одностороннем порядке вносить поступающие от Арендатора арендные платежи в счет оплаты начисленных Арендатору штрафных санкций, пени, неустоек независимо от основания, указанного в платежном документе.
- 8. Форс-мажор**
- 8.1. Для целей настоящего Договора «Форс-мажор» означает любое обстоятельство или обстоятельства, которые Сторона, заявляющая об их наступлении, не способна, несмотря на все обоснованные усилия, предотвратить или преодолеть, и которые, в частности, включают в себя войны, терроризм, восстания, гражданские беспорядки, молнии, повара, вьюры, наводнения, другие стихийные бедствия или природные катаклизмы, забастовки, локауты, прочие трудовые конфликты, либо принятие федеральным или местным органом государственной власти или управления решения, повлекшего за собой невозможность исполнения настоящего Договора.
- 8.2. Если форс-мажорное обстоятельство препятствует выполнению одной из Сторон любой из своих обязательств по настоящему Договору, такая Сторона освобождается от выполнения этого обязательства на период действия форс-мажорного обстоятельства, препятствующего его исполнению; при условии, однако, что такая Сторона должна немедленно направить другой Стороне письменное уведомление о существовании форс-мажорного обстоятельства и предпринять все необходимые и адекватные действия для сведения и минимизации убытков или ущерба для другой Стороны и для восстановления своей способности выполнять обязательства по настоящему Договору.
- 8.3. В случае, если обстоятельства, указанные в п.8.1. настоящего Договора длиться более 3 (Три) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, или в случае, специально предусмотренных Договором и законодательством РФ.
- 9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующих случаях:
- Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору;
 - Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора по следующим основаниям:
 - не внесение Арендатором арендной платы более двух месяцев либо неоплата арендной платы, покрывающая задолженность, превышающую размер постоянной составляющей арендной платы за два месяца;
 - нарушение срока внесения Арендатором Обеспечительного платежа (либо срока его оплаты) более чем на 10 (Десять) банковских дней;
 - использование Арендатором Помещения не по целевому назначению и не в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором;
 - существенное ухудшение Арендатором состояния Помещения;
 - в случае нарушения Арендатором обязательства по настоящему Договору по осуществлению текущего и косметического ремонта Помещения;
 - при проведении Арендатором ремонтно-строительных работ, переоборудования или перепланировки Помещения, либо его части без письменного согласования с Арендодателем или не в соответствии с планом переоборудования, перепланировка или ремонта, представленного на согласование Арендодателю;
 - в случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи Помещения более чем на 10 (Десять) календарных дней;
 - при передаче Помещения Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в данном пункте настоящего Договора, Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор. В случае, если в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения такого уведомления Арендатор не устранит вышеуказанные обстоятельства, Арендодатель отказывается от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты получения Арендатором вышеуказанного уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор.

10. Порядок возврата Помещения Арендодателю

- 10.1. При освобождении Помещения Арендатор обязан за свой счет ликвидировать вывешенные совместной комиссией (по представителю Арендатора и Арендодателя) уведомления о состоянии Помещения по сравнению с первоначальным, зафиксированным в Акте приема-передачи Помещения, и не относиться к нормальному износу.
- 10.2. По истечении срока действия настоящего Договора, а равно и при его досрочном расторжении, Арендатор обязан принять меры к полному освобождению Помещения и вернуть его Арендодателю по Акту о возврате Помещения Арендодателю, не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора.
- 10.3. Арендатор обязан вернуть Помещение в том же состоянии, в котором он его получил, если Арендодатель не дал свое согласие в письменной форме на возврат Помещения в состоянии, отличном от первоначального. Если Арендатор не возвратит Помещение в первоначальном состоянии, то при отсутствии согласия Арендодателя на возврат Помещения в состоянии, отличным от первоначального, Обеспечительный платеж, указанный в п. 5.3 настоящего Договора, не подлежит возврату Арендатору. В случае согласия Арендодателя на возврат Помещения в состоянии, отличном от первоначального, Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные им улучшения, не являющиеся без вреда для конструкций и функционального назначения Помещения, без возмещения затрат Арендатора. Отданные, без вреда для Помещения, улучшения являются собственностью Арендатора.
- 10.4. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Помещения и/или от подписания Акта о возврате Помещения Арендодателю в течение 10 (Десяти) календарных дней, Помещение

принимается Арендодателем в одностороннем порядке, а настоящий Договор прекращает свое действие. В указанном случае Арендодатель имеет право в присутствии правоохранительных органов самостоятельно вскрыть Помещение и освободить его от имущества Арендатора, составив предварительно опись имущества Арендатора. При этом ответственность за сохранность имущества Арендатора возлагается на Арендодателя с последующим возмещением расходов по хранению имущества за счет Арендатора.

10.2. Помещение считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями Акта о приеме Помещения Арендодателем или полного выполнения Арендатором п. 10.4. настоящего Договора.

11. Заключительные положения

- 11.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Стороны прилагают все усилия для урегулирования разногласий.
- 11.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 11.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его государственной регистрации. Стороны определяют, что условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания Договора. Настоящий Договор действует до истечения срока аренды, установленного в п. 3.1. настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр настоящего Договора хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию настоящего Договора.
- 11.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.5. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. Адреса и реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ОАО «Тимирязевец»
 Юридический адрес: 127422 г. Москва, Тимирязевская ул. д. 2/3
 Телефон: (495) 976-87-09
 ИНН 7713080387 КПП 771301001 ОГРН 1037739302875
 Банковские реквизиты:
 р/с 40702810638060053727
 к/с 30101810400000000225
 ЦАО «СБЕРБАНК» г. Москва
 БИК 044525225

АРЕНДАТОР: ООО «Автоматизм»
 Юридический адрес: 109952, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 86, к. А
 Адрес для корреспонденции: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 86, к. А
 Телефон: /495/721-33-33/ факс 8-499-124-90-88
 ИНН 7722680171 КПП 774901001 ОГРН 1047746093279
 Банковские реквизиты:
 р/с 40702810820030000158 в ЦАО «МТС-Банк»
 к/с 30101810600000000232
 БИК: 044525232

13. Подпись Сторон

Исполнительный директор/управляющий ОАО «Тимирязевец»
 М.П.



А.С. Гончарова

Генеральный директор
 ООО «Автоматизм»
 М.П.



В.А. Ганковскый

Приложение №1
 К договору № Т/151-16 аренды торгового
 помещения от «01» декабря 2016 года

План помещения





Индивидуальный предприниматель-управляющий ООО «Тамаризовец» М.П.

Генеральный директор ООО «Автосервисный» М.П.



12

Приложение №2
К договору № Т7131-16 аренды торгового помещения от «01» декабря 2016 года

**РЕГЛАМЕНТ
работы и взаимодействия ООО «Тамаризовец» и арендаторов и арендодателя**

I. Общие положения

- 1.1. Настоящий регламент определяет общий порядок работы ООО «Тамаризовец» (далее предприятие), производящий режим на внутреннем территориально-автотранспортного, сотрудников, клиентов и посетителей, а также комплекс мер для обеспечения общей безопасности и общественного порядка.
- 1.2. Соблюдение настоящего Регламента является обязательным для:
 - сотрудников предприятия;
 - арендаторов
 - клиентов и посетителей предприятия, арендаторов;
- 1.3. Обязанность по доведению требований Регламента до клиентов и посетителей лежит на администрации предприятия и арендодателе.
- 1.4. Контроль за соблюдением Регламента возлагается на администрацию предприятия и арендаторов (на арендуемых площадях).

II. Режим работы предприятия

- 2.1. Предприятие работает в следующем режиме:
 - производственной режим, дежурные работники коммунальных служб предприятия, открытия и закрытия стоянки автотранспорта – круглосуточно;
 - офисы предприятия и арендаторов (за исключением арендаторов предоставляющие торговые услуги) с 08.00 до 20.00;
 - фирмы арендаторов, предоставляющие торговые услуги с 07.00 до 23.00.

III. Передвижение автотранспорта на территории предприятия и его стоянка

- 3.1. Скорость движения транспортных средств на территории предприятия не должна превышать 5 км/час.
- 3.2. Стоянка автомобилей на территории предприятия осуществляется в строго отведенных местах. При необходимости охранники оказывают помощь водителям в выборе места парковки и установке автомобиля на стояночное место.

IV. Обеспечение безопасности и общественного порядка

- 4.1. Все лица, работающие на территории предприятия, клиенты и посетители обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, безопасности труда и санитарных норм.
- 4.2. На территории предприятия курение разрешено только в специально отведенных для этого местах. На предприятии запрещается пользоваться открытым огнем (за исключением сварочных работ, выполняемых специалистами при ведении ремонтно-восстановительных работ по указанию администрации предприятия).
- 4.3. Транспортные средства, оборудование, строительные и другие материалы не должны препятствовать свободному проезду или проходу и не засорять запасные выходы (выезды). В случае нарушения указанных правил администрация предприятия вправе принять меры к эвакуации (перемещению) транспортных средств, оборудования имущества. При этом предприятие не несет ответственности за возможные повреждения, полученные при вынужденной эвакуации (перемещении).
- 4.4. При обнаружении на территории предприятия бесхозных вещей, предметов, вызывающих подозрения по факту возможного проведения террористических актов администрация оповещает территориальные органы МВД и принимает меры по ограничению прохода (проезда) через опасную зону до прибытия сотрудников правоохранительных органов. До их прибытия администрация совместно с охраной может применять различные устройства, ограничивающие перемещение указанных транспортных средств.
- 4.5. Багажины, кузовы грузовых и легковых автомобилей, мотоциклов и прицепов, а также ручная кладь сотрудников, клиентов и посетителей при подозрении на наличие в них взрывчатых или отравляющих веществ могут быть проверены сотрудниками охраны. Водители транспортных средств, граждане в добровольном порядке представляют автомашины и ручную кладь для проверки. В случае отказа пройти проверку такие автомобили и люди на территории предприятия не допускаются. Об этих фактах охрана немедленно информирует территориальные органы МВД.
- 4.6. Ремонт транспортных средств, замена технических жидкостей производится только в авторемонсах (автомобильных).

V. Обязательства сторон

- 5.1. Предприятие:

13

- обеспечивает безопасность на территории предприятия;
- организует и создает условия для стоянки транспортных средств;
- осуществляет пропускной режим на территории и контроль за его соблюдением;

3.2. Арендаторы:

- обеспечивают выполнение сотрудниками права безопасности на территории предприятия, стоянки автотранспорта;
- письменно согласуют с администрацией предприятия и охраной вопросы о проведении работ в нерабочее время;
- контролируют соблюдение установленного распорядка дня и правомерность стоянки автотранспорта на своих площадках;
- уведомляют администрацию предприятия о наличии собственной охраны, ее задачах и режиме работы;
- предоставляют доступ дежурным работникам коммунальных служб предприятия и аварийных городских служб на арендуемые площадки в случаях чрезвычайных ситуаций, аварий систем жизнеобеспечения предприятия;

VI. Заключительные положения

6.1. Регистмент является неотъемлемой частью Договора и обеспечивает соблюдение на всей территории ОАО «Тимирязевец».

6.2. Стороны несут полную ответственность за соблюдение Регламента.

Индивидуальный предприниматель-управляющий ОАО «Тимирязевец» М.П. _____ А.С. Гинчирова

Генеральный директор ООО «Автоматизинь» М.П. _____ В.А. Гамкрелидзе



Приложение №2
К договору № Т/151-16 аренды торгового помещения от «01» декабря 2016 года

Акт приема – передачи помещения в аренду
К договору № Т/151-16 аренды торгового помещения от «01» декабря 2016 года

г. Москва «01» декабря 2016 года

Общество Акционерное Общество «Тимирязевец», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гинчировой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 4/ВОС1/2015 от 30 января 2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 №012591831 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Автоматизинь», в лице Генерального директора Гамкрелидзе Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

На основании договора аренды нежилого помещения №Т/151-16 от «01» декабря 2016 года, Арендатор принял, а Арендодатель передал нежилое помещение, являющееся частью здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, этаж 1, пом. УЛ 1 и УЛ 2, площадью 251,60 (Двести пятьдесят одна целая шесть десятых) кв. м., в установленном техническом состоянии, под отделку. Помещение используется под магазин розничной торговли товарами для автомобилистов «АВТОМАГ».

Помещение осмотрено уполномоченными сотрудниками Арендатора. Недостатков не обнаружено. Стороны согласны с настоящим Актом, замечаний и дополнений к нему не имеют.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ОАО «Тимирязевец»
Юридический адрес: 127422 г. Москва, Тимирязевская ул. д. 2/3
Телефон: (495) 976-87-89
ИНН 7713080587 КПП 771301001 ОГРН 1037739302875
Банковские реквизиты:
р/с 40702810638000053727
к/с 30101810400000000225
ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
БИК 044525225

АРЕНДАТОР: ООО «Автоматизинь»
Юридический адрес: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 86, к. А
Адрес для корреспонденции: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 86, к. А
Телефон: +995/721-33-33; факс 8-499-124-99-88
ИНН 7722680171 КПП 774901001 ОГРН 1097746093279
Банковские реквизиты:
р/с 40702810820030000158 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000225
БИК 044525225

Индивидуальный предприниматель-управляющий ОАО «Тимирязевец» М.П. _____ А.С. Гинчирова

Генеральный директор ООО «Автоматизинь» М.П. _____ В.А. Гамкрелидзе



Приложение № 4
К договору № Т/31-16 аренды торгового
помещения от «01» декабря 2016 года

Форма Отчета о Торговом обороте за отчетный месяц

Средств: ОАО "Тимирязевец"			
Арендатор: ООО "Автомашины"			
Полное наименование Арендатора: АВТОМАГ			
Дата предоставления: 07.12.2016			
1. а) Календарный месяц: ноябрь			
б) цифровое обозначение месяца: 11			
в) год: 2016			
2. Показания	на дату	Номер Z - отчета	Показания суммирующих счетчиков
ЭЭМ	31.10.2016		
	30.11.2016		
3. Оборот (общий объем продаж) (включая продажи за наличные, по банковским и предплате также продажи по контрактам):			
Число отчетно	Оборот с НДС	Возвраты сторно	Возвраты по РКО
01.11.2016	0,00		
02.11.2016	0,00		
03.11.2016	0,00		
04.11.2016	0,00		
05.11.2016	0,00		
06.11.2016	0,00		
07.11.2016	0,00		
08.11.2016	0,00		
09.11.2016	0,00		
10.11.2016	0,00		
11.11.2016	0,00		
12.11.2016	0,00		
13.11.2016	0,00		
14.11.2016	0,00		
15.11.2016	0,00		
16.11.2016	0,00		
17.11.2016	0,00		
18.11.2016	0,00		
19.11.2016	0,00		
20.11.2016	0,00		

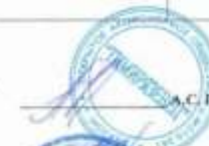
16

21.11.2016	0,00		
22.11.2016	0,00		
23.11.2016	0,00		
24.11.2016	0,00		
25.11.2016	0,00		
26.11.2016	0,00		
27.11.2016	0,00		
28.11.2016	0,00		
29.11.2016	0,00		
30.11.2016	0,00		
Итого	0,00	0,00	0,00
Оборот:	0,00		
в т.ч. Возвраты сторно	0,00		
в т.ч. возвраты по РКО	0,00		
ИТОГО:	0,00		

4. Суммарный месячный оборот в рублях. В том числе НДС:

Месяцы	Оборот в том числе НДС, тыс.руб.	Доля в постоянный составлюющей 12 %
Ноябрь	0,00	0,00
Итого	0,00	0,00

Индивидуальный предприниматель
управляющий ОАО «Тимирязевец»
М.П.



А.С. Гомарова

Генеральный директор
ООО «Автомашины»
М.П.



В.А. Гомареллидзе

17



ДОГОВОР №Т/194-14
аренды торгового помещения

г. Москва

от 19 декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302873 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080587, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Интенсивное развитие технологий» **Генцаровой Анны Сергеевны**, действующего на основании Договора и передаче полномочий единственного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № 6/н от 11.07.2014 г., Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 3/2014 от 11.07.2014 г., Устава управляющей организации, с одной стороны, и

Закрывают акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029118, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя **Лазаревой Юлии Николаевны**, действующего на основании доверенности Т7 АБ 7009232 от 27.06.2014г., удостоверенной нотариусом г. Москвы С.Д. Алексеевым, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Старшая»/«Старший», заключили настоящий договор и инвестиционную:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Торговое помещение общей площадью 2000 (Две тысячи) кв. м (далее – «Помещение», «Торговое помещение»), являющееся частью здания: все здание, назначение: нежилое, условный номер: 159300, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3(далее – «Здание»). Помещение расположено на 1-м этаже Здания и согласно поэтажному плану и Экспликации к поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы от 27 марта 2013 г. по состоянию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
 - помещение № П: часть комнаты №40, общей площадью 1483,1 кв. м., комнаты №№ 46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63, часть комнаты № 64, общей площадью 73 кв. м., комнаты №№ 65,66,67,68,69,70,71,72,73.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №77-01/09-064/2002-43В.
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору арендуемое Помещение по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение арендуемого Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.
- 1.4. Помещение предоставляется для использования по следующему целевому назначению: торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией, производство хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции.

Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для оказания услуг в том числе: телекоммуникационных, страховых и банковских, прием платежей по оплате услуг третьих лиц через кассовые аппараты Арендатора. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду любым юридическим лицам, входящим в одну группу лиц с Арендатором (определение группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»). Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу

- Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду под вышеуказанные цели любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (определение группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»).
- При этом предоставление субарендатору права указывать адрес Помещения в качестве адреса места нахождения субарендатора, возможно только по письменному согласию Арендодателя.
- 1.5. Арендодатель обеспечивает Помещение коммунальными услугами в соответствии с п. 4.1.3 настоящего Договора. Арендодатель не будет нести ответственность за отсутствие в Помещении отопления, электроэнергии, водоснабжения в случае, если это является результатом действий (бездействия) соответствующих муниципальных и коммунальных служб, а равно по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, при условии принятия Арендодателем всех зависящих от него мер по восстановлению отопления, электроэнергии, водоснабжения.
- 1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора аренды Помещение не является предметом спора, под арестом не состоит и не обременено обязательствами перед третьими лицами, за исключением обременения, указанного в п. 1.7. настоящего Договора, а также, что Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п. 1.4. настоящего Договора целевому назначению.
- 1.7. Арендодатель уведомляет Арендатора, что на момент заключения настоящего договора Знание, включая Помещение, обременено залогом в пользу Открытого акционерного общества «МДМ Банк» (ОГРН 1025400001571, ИНН 5408117935, КПП 546001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «11» октября 2010 г. №17.Д07/10.372, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «21» июня 2012 года №17.Д11/12.1109, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «17» июля 2013 года №17.Д11/13.824/1, заключенными между Арендодателем и ОАО «МДМ Банк» (далее – Залогодержатель).
- Арендодатель гарантирует, что получит безусловное письменное согласие Залогодержателя на заключение настоящего Договора, его изменение и прекращение, в случае достижения такой договоренности Сторонами, и предоставит его Арендатору не позднее даты подписания настоящего Договора.
- 1.8. Арендодатель гарантирует, что Арендатор и его субарендаторы будут являться единственными торговыми операторами, осуществляющими в Здании розничную торговлю продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Настоящий пункт не распространяется на рестораны, в том числе быстрого питания и кафе, а также монобрендовые торговые точки и торговые точки, осуществляющие розничную торговлю элитными сортами алкогольных и табачных изделий (в том числе табачной для вальяна), чай, кофе, шоколада, мармелада, орехов, сухофруктов, нефасованным мороженым, свежесырыми соевыми, при этом общая площадь одной такой торговой точки не должна превышать 50 кв. м; общее количество таких торговых точек в Здании ограничено количеством 10 штук.
- 1.9. Арендодатель гарантирует, что в Здании отсутствуют и будут отсутствовать в течение всего срока действия настоящего договора предприятия/учреждения/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией.
- 1.10. Арендатор не имеет право без согласия Залогодержателя досрочно уплачивать арендную плату, а Арендодатель требовать ее уплаты, сдавать помещение в субаренду или уступить права арендатора по настоящему Договору.
- 2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.**
- 2.1. На территории Торгового помещения запрещена незаконная продажа товаров (иных вещей), свободная реализация которых запрещена или ограничена в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору и/или его субарендаторам возможность

- осуществлять торговую деятельность в Помещении в соответствии с режимом работы, установленным в п. 4.1.11 настоящего Договора, а также возможность круглосуточного осуществления погрузочно-разгрузочных работ, а также иных работ, необходимых для ведения Арендатором торговой деятельности в соответствии с установленным режимом работы магазина Арендатора.
- 2.3. Арендатор получает право на осуществление коммерческой деятельности по продаже товаров (оказанию услуг) в соответствии с п. 1.4 настоящего Договора в пределах Торгового помещения.
- 2.4. Арендатор обязан иметь лицензию и иные предусмотренные законом сертификаты, разрешения для осуществления торговой деятельности, осуществляемой Арендатором на территории Торгового помещения.
- 2.5. Арендатору необходимо иметь бланки накладных, счетов-фактур, приходно-кассовых ордеров, сертификаты.
- 2.6. Арендатор при осуществлении деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) должен:
- 1) соблюдать требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды, законодательством Российской Федерации о ветеринарии, и другие предусмотренные законодательством Российской Федерации требования;
 - 2) соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;
 - 3) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых машин;
 - 4) своевременно и в наглядной и доступной форме доводить до сведения покупателей необходимую и достоверную, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров (работ, услуг) информацию о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях;
 - 5) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии документы, подтверждающие соответствие товаров установленным требованиям (сертификат или декларацию о соответствии либо их копии, заверенные в установленном порядке), товарно-сопроводительные документы;
 - 6) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии разрешение на осуществление иностранцами гражданскими на территории Российской Федерации трудовой деятельности;
 - 7) иметь в наличии карточку продавца на каждого из своих сотрудников, осуществляющих торговую деятельность и предъявлять эту карточку по требованию сотрудников органов внутренних дел, контрольных и надзорных органов власти;
 - 8) иметь в наличии иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными актами органов местного самоуправления документы.
- 2.7. Арендатор самостоятельно принимает меры по обеспечению сохранности принадлежащего ему имущества. Арендодатель не несет материальной ответственности в случае порчи или хищения имущества Арендатора, за исключением виновных действий/бездействия Арендодателя.
- 2.8. Арендатор обязуется согласовать перепланировку Помещения и представить соответствующий технический план и кадастровый план Помещения Арендодателю не позднее 01 апреля 2015 года, при условии отсутствия в Здании (кроме Помещения) несогласованных и установленных законом порядке перепланировок/реконструкций/переоборудования, препятствующих исполнению обязательств Арендатора, указанных в настоящем пункте. В случае наличия в Здании указанных перепланировок/реконструкций/переоборудования Стороны дополнительно согласовывают порядок и сроки согласования Арендатором перепланировки Помещения и получения технического плана и кадастрового паспорта Помещения.
- В целях исполнения Арендатором обязательств по настоящему пункту Арендодатель

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

3. Срок действия Договора

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

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

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

4.1.18. Не представлять Арендатору право или косвенно пользоваться Помещением и припуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.

4.1.19. В течение всего срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие Акты выполненных услуг, а так же соответствующие счета-фактуры, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты начала месяца, следующего за истекшим периодом аренды. При этом счета-фактуры составляются и выставляются в соответствии с порядком установленным действующим налоговым законодательством РФ.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Осуществлять проверку исполнения Торгового помещения Арендатором с уведомлением Арендатора за 2 рабочих дня и с учетом соблюдения санитарных норм сотрудниками Арендодателя при указанных проверках.

4.2.2. Потребовать от Арендатора предоставления подлинных экземпляров и предоставления заверенных Арендатором копий учредительных документов и лицензий на осуществление деятельности Арендатора.

4.2.3. Осуществлять иные права, предоставленные Арендодателю настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. Принять Торговое помещение по Акту приема-передачи.

4.3.2. Использовать Торговое помещение по его прямому назначению и в соответствии с целями, предусмотренными п. 1.4. настоящего Договора. Предоставить перечень электрооборудования, которое будет использоваться в Торговом помещении с указанием установленной мощности этого оборудования. А также в течение действия Договора согласовывать с Арендодателем все изменения установленной мощности оборудования.

4.3.3. Использовать Торговое помещение, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной и электротехнической безопасности, а также требований, принятых и нормативов, действующих в связи с осуществлением Арендатором его хозяйственной деятельности. Согласование с органами пожарного, санитарного или иного государственного контроля, связанного с использованием Помещений Арендатором, и равно как соблюдение установленных государственных органами правил при использовании Торгового помещения возлагается на Арендатора.

4.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, повлекшем (или грозящем нанести) ущерб Торговому помещению, незамедлительно сообщить об этом Арендодателю, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или

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

4.3.5. Проводить за свой счет уборку Торгового помещения. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Торгового помещения с органами Госохраннадзора, Госсанэпиднадзора, Госкомпрероды, Архитектурно-планировочным управлением и Объединением административно-технических инспекций, префектурой, управой и другими государственными органами и органами местного самоуправления, если это необходимо и соответствии с законодательством РФ.

4.3.6. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Торговое помещение оверничными средствами пожаротушения и согласовать проект охранно-пожарной сигнализации Помещения (изменения проекта охранно-пожарной сигнализации Здания) от имени Арендодателя. Назначить лиц, ответственных за общее пожарное состояние Торгового помещения, представить Арендодателю копию приказа о таком назначении.

4.3.7. Своерезишвно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора в течение всего срока использования Торгового помещения.

4.3.8. За свой счет обеспечить охрану Торгового помещения с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3.9. С предварительным уведомлением и в присутствии представителей Арендатора беспрепятственно допускать в Торговое помещение представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его технического состояния и целевого использования.

4.3.10. Нести ответственность за своих сотрудников, включая прибывших на работу в рабочее время.

4.3.11. Устанавливать в Торговом помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, с учетом электромощностей, предусмотренных в Помещении, государственных технических стандартов и функционального назначения Помещения.

4.3.12. В целях противопожарной безопасности обеспечить в нерабочее время в Помещении наличие сотрудника охраны Арендатора, имеющего ключи от Торгового помещения.

4.3.13. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Беспрепятственно пользоваться Торговым помещением в соответствии с настоящим Договором.

4.4.2. Осуществлять иные права, предоставленные Арендатору настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

5. Арендная плата. Порядок расчетов.

5.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату, (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата»), которая определяется как сумма двух составляющих:

- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы»),
 - переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Переменная составляющая арендной платы»),
- Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, Местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой Помещения, автостоянкой, площадкой для хранения мусора и охладителей (конденсаторов)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Ответственность Сторон.

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

8. Форс-мажор

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

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

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

9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, кроме случаев, отдельно предусмотренных настоящим Договором.
- 9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующих случаях:
 - 9.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в аренду Арендатору и/или
 - 9.2.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения и/или
 - 9.2.3. Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
 - 9.2.4. Неисполнения одной или нескольких гарантий, предусмотренных п. 1.4-1.9 настоящего Договора.
- 9.3. Арендатор вправе в любой момент отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за восемь календарных месяцев. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым в дату, указанную Арендатором в уведомлении.
- 9.4. Арендодатель вправе в судебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор по следующим основаниям:
 - 1) использование Арендатором Помещения не по целевому назначению предусмотренному п. 1.4. настоящего Договора;
 - 2) существенное ухудшение Арендатором состояния Помещения;
 - 3) в случае нарушения Арендатором обязательств по настоящему Договору по осуществлению текущего и косметического ремонта Помещения;
 - 4) при проведении Арендатором ремонтно-строительных работ, переоборудования или перепланировки Помещения, либо его части без письменного согласования с Арендодателем или не в соответствии с планом переоборудования, перепланировки или ремонта, представленного на согласование Арендодателю;
 - 5) в случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи Помещения более чем на 10 (Десять) календарных дней;
 - 6) в иных случаях существенного нарушения Арендатором условий настоящего Договора.
- 9.5. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случае не внесения Арендатором Арендной платы более двух месяцев подряд, либо задолженности Арендатора по арендной плате составила размер, превышающий размер Арендной платы за два полных календарных месяца. В случае возникновения обстоятельств, указанных в данном пункте настоящего Договора, Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор. В случае, если в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения такого уведомления Арендатор не устранил вышеуказанные обстоятельства, Арендодатель отказывается от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором вышеуказанного уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор.

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

6. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

6.0.1. При освобождении Помещения Арендатор обязан за свой счет ликвидировать выявленные омовестной комиссией (из представителей Арендатора и Арендодателя) недостатки, ухудшающие состояние Помещения по сравнению с первоначальным, зафиксированным в Акте приема-передачи Помещения, и не относящиеся к нормальному износу.

6.0.2. По истечении срока действия настоящего Договора, а равно и при его досрочном расторжении, Арендатор обязан принять меры к полному освобождению Помещения и возврату его Арендодателю по Акту о возврате Помещения Арендодателю, не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора. В случае если в установленную в порядке настоящего пункта дату Арендатор уклоняется от подписания Акта приема помещения, Арендодатель составляет Акт в одностороннем порядке и Помещение считается переданным в дату окончания (досрочного расторжения) срока действия настоящего договора.

6.0.3. Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные им улучшения, неостаточные без вреда для конструкций и функционального назначения Помещения, без возмещения затрат Арендатора, кроме случаев, предусмотренных п. 9.7. настоящего Договора. Отдельные, без вреда для Помещения, улучшения являются собственностью Арендатора.

6.0.4. Помещение считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами или их уполномоченными представителями Акта о возврате Помещения Арендодателю.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Стороны прилагают все усилия для урегулирования разногласий.

11.2. В случае невозможности согласия – спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

11.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, составлен в трех экземплярах (инкогда равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

11.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. Приложения:

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

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

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

Арендодатель:
 Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
 в лице управляющей организации ООО «Интелектуальный менеджмент технологий»

 Гущаренко А.С./

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

 Лазарева Ю.О./



Приложение № 2
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



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

/Голчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./



Приложение № 3
Технологическая планировка Арендатора



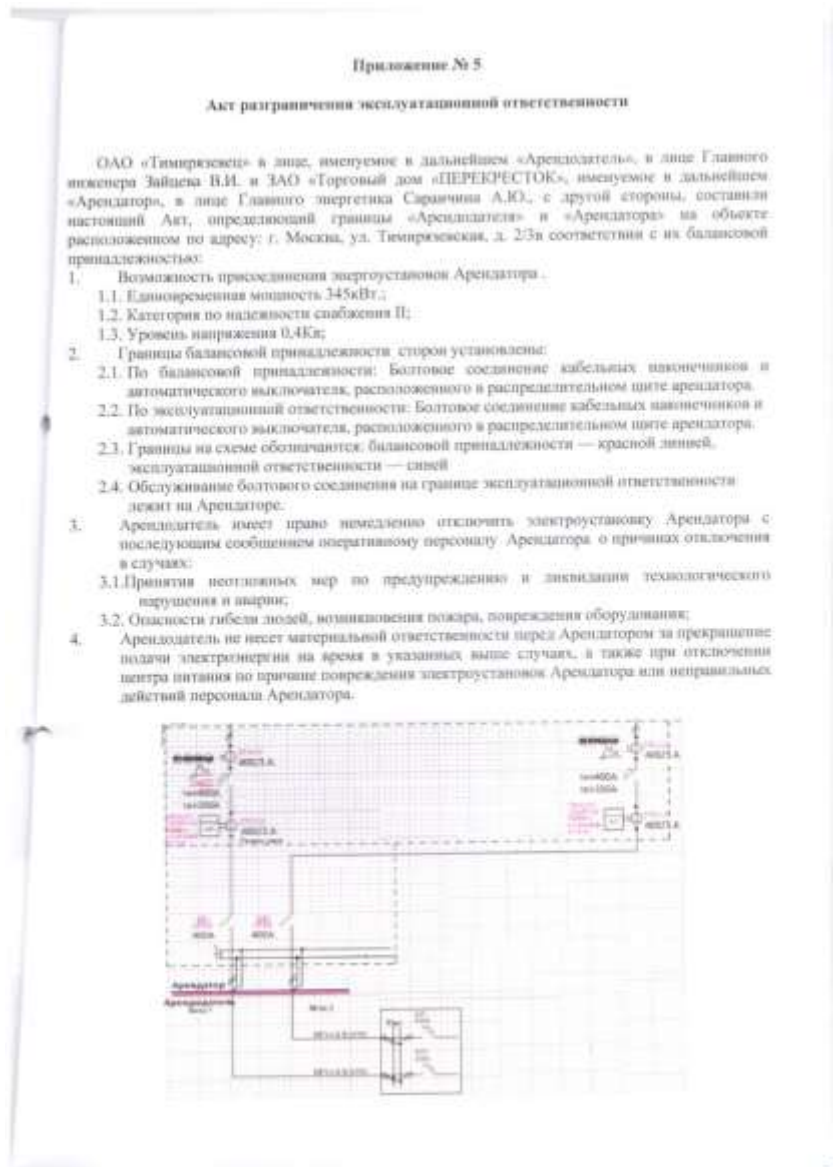
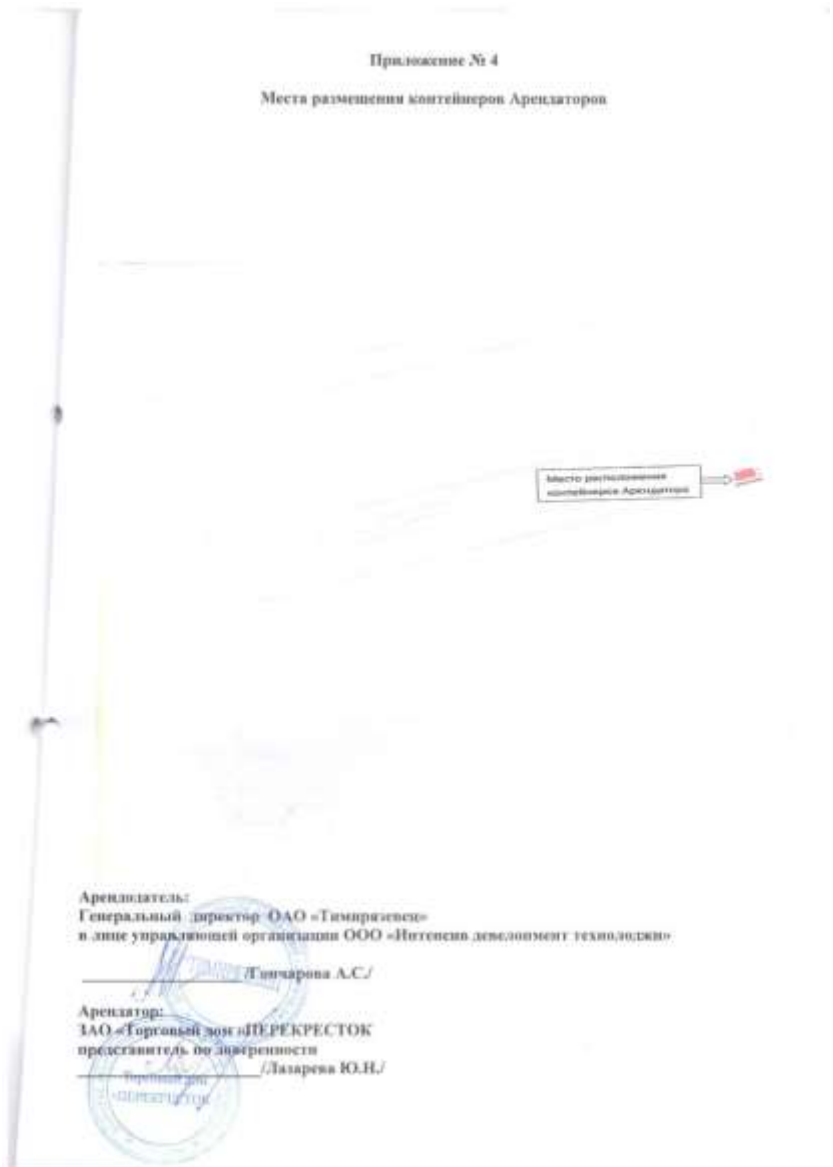
Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тювирзелен»
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи»

/Голчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./





ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Тимирязевец»
Генеральный директор ОАО
«Тимирязевец» в лице управляющей
организации ООО «Интестек»
«Интегрированный технологический»

Гончарова А.С.
2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Главный директор

Саргина Ю.Н.
2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копии акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

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

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

г. Москва

«27» октября 2013г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное в Москве, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ИНН 5027000287, ОГРН 10277000287, с одной стороны и в лице Генерального директора ООО «Интестек» в лице управляющей организации ООО «Интестек» технологический» (ИНН 50/0719/040 от 20.01.2003 года выдачи) (зарегистрированное в Москве по адресу: ул. Тимирязевская, д. 2/3, ОГРН 10277000287, ОГРН 10277000287) с одной стороны, и в лице Генерального директора ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК» (ИНН 50/0719/040 от 20.01.2003 года выдачи) (зарегистрированное в Москве по адресу: ул. Тимирязевская, д. 2/3, ОГРН 10277000287, ОГРН 10277000287) с одной стороны, заключили настоящий Акт приема-передачи арендуемого имущества к Договору аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. в г. Москве, ул. Тимирязевская, д. 2/3, этаж 1, общей площадью 2 000 кв. м.

По условиям Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатор принял в аренду и арендованное имущество, подлежащее передаче, в соответствии со условиям Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. и в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатор подтверждает, что имущество, подлежащее передаче, в соответствии со условиями Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. и в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатор подтверждает, что имущество, подлежащее передаче, в соответствии со условиями Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. и в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г.

При составлении Акта приема-передачи арендуемого имущества участвовали представители обеих сторон, подписавшие настоящий Акт приема-передачи.

Арендодатель:
Генеральный директор
ОАО «Тимирязевец»
М.П. Гончарова А.С.

Арендатор:
Президент ЗАО «Торговый дом
«ПЕРЕКРЕСТОК»
М.П. Саргина Ю.Н.

Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Интестек»
«Интегрированный технологический»
Гончарова А.С./

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



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

г. Москва «09» сентября 2015 года

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

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

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

В целях выполнения данного соглашения Стороны Стороны обязуются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

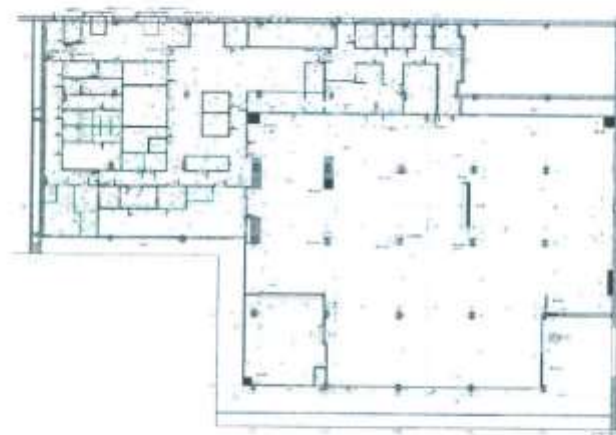
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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

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

Приложение №1

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

План Помещения после проведенной перепланировки.



Арендодатель:



Гинчурова А.С.

Арендатор:



Лазарева Ю.Н.



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

г. Москва

«07» декабря 2018 года

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

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

1. В связи с разделом здания с кадастровым номером 77:09:0003023:1076, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, часть которого является предметом Договора, и образовании в результате такого раздела самостоятельных объектов недвижимого имущества, Стороны пришли к соглашению об уточнении предмета Договора и изложении пункта 1.1. Договора в следующей редакции:
«1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089 общей площадью 1894, 2 (Одна тысяча восемьсот девяносто четыре целых и две десятых) кв. м. (далее – «**Помещение**», «**Торговое помещение**»), расположенное на 1-м этаже в здании по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 (далее – «**Здание**»). Границы Помещения выделены Сторонами на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему договору.»
2. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции: «1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2018-5 от 27.11.2018 года.»
3. Изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.
4. Стороны пришли к соглашению о том, что уточнение предмета Договора в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением не является основанием для повторной передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Изменение площади объекта аренды не влечет изменения порядка определения размера Арендной Платы по Договору.
5. Все остальные положения Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Условия Договора, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, применительно не подлежат.

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

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

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

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

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Управляющей – индивидуальной
предприниматель ОАО «Тимирязевец»



/Гончарова А.С./

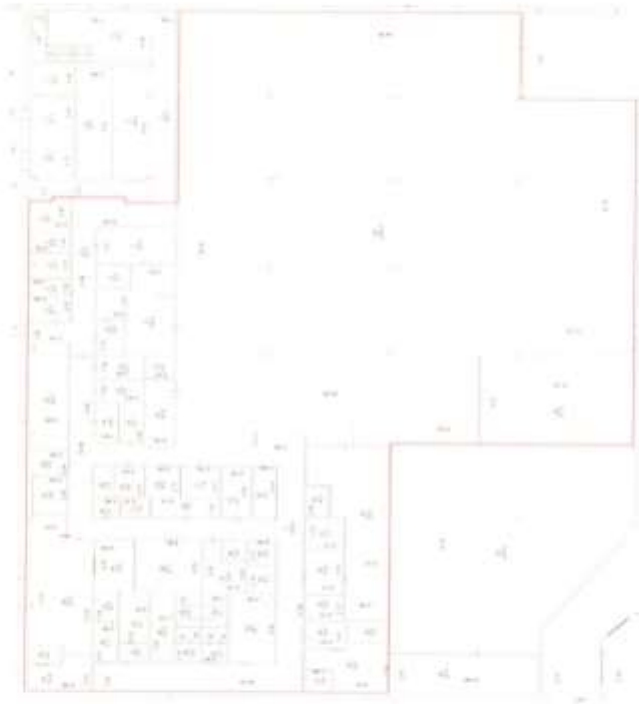

От Арендатора:
Представитель по Доверенности
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»



/Андреева Р.Р./


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

ПЛАН С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ПОМЕЩЕНИЯ



ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Управляющий - индивидуальный
предприниматель ОАО «Тимирязевец»



/Донцова А.С./

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

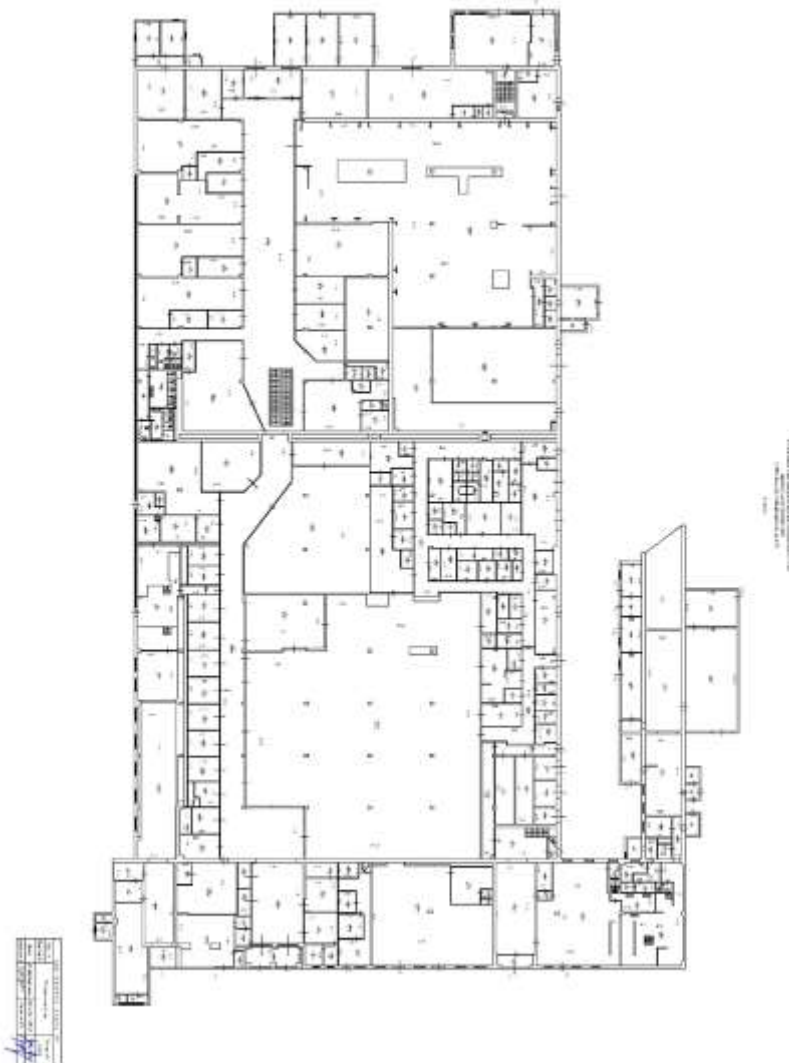


/Андреева Р.Р./



на основании
№ 19-0000005-2014-001144-9





Декларация об объекте недвижимости			
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости			
1.1. Вид объекта недвижимости			
здание		-	
осоружение		-	
помещение		V	
машино-место		-	
объект незавершенного строительства		-	
единый недвижимый комплекс		-	
1.2. Назначение здания			
нежилое		-	
жилое		-	
многоквартирный дом		-	
жилое строение		-	
1.3. Назначение помещения			
жилое		-	
нежилое		V	
		-	общее имущество в многоквартирном доме
		-	помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения			
-	квартира		
-	комната		
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда		-
-	жилое помещение вагонного дома социального использования		-
-	жилое помещение вагонного дома коммерческого использования		-
1.5. Назначение сооружения			
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства			
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса			
1.8. Наименование объекта недвижимости			
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости			
Субъект Российской Федерации: Москва город			
Муниципальное образование (вид, наименование): -			
Населенный пункт (тип, наименование): Москва город			
Наименование некоммерческого объединения граждан: -			
Улица (проспект, переулок): Цимирязевская улица			
Номер дома (владения, участка): 2/3 дом			
Номер корпуса (строения): -			
Номер квартиры: -			
Номер комнаты: -			
Другое: ном. XI			
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости: 77:09:005023			

4. Кадастровый номер	
земельного участка (земельных участков)	-
помещения (помещений)	-
здания (сооружения)	77:09:0083023:107б
квартиры, в которой расположена комната -	
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, машино-места	
Площадь (длина, полезная) (кв. м)	247,2
Этаж	1 этаж
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	
капитал	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
оштукатуренный	-
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого	

комплекса -	
6. Правовой вид/тип объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (здания, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	Открытое акционерное общество "Тимирязевец"
ОГРН	1037739302875
Дата государственной регистрации	14.04.1992
ИНН	7713000587
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	127422
Почтовый адрес	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3
Субъект Российской Федерации	Москва город
Город	Москва
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	Тимирязевская улица
Номер дома (здания, участка)	2/3 дом
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты	-
6.3. Публичное образование	
6.3.1. Российская Федерация	-
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование	-
6.3.3. Муниципальное образование	-

Полное наименование -	
6.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование -	
7. Сведения о предоставлении правообладателю объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	Выписка из ЕГРЮЛ от 23.08.2018
Фамилия	Гончарова
Имя	Анна
Отчество (указывается при наличии)	Сергеевна
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	135-667-389 95
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -	
Выдан -	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	город Москва
Город	Москва
Район	район Саввинское
Населенный пункт (село, поселок)	НП деревни Саввинки ж/п
Улица (проспект, переулок)	улица Ольховая
Номер дома (здания, участка)	дом 1
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	квартира 4
Адрес электронной почты	-
7.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	
Полное наименование	-
ОГРН	-
Дата государственной регистрации	-
ИНН	-
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-

8. Правильность, наличие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	Выписка из ЕГРН от 24.08.2018 №09/2018/154710795
9. Достоверность и полнота сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаемо	
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, актуализацию), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставленных органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаемо	
11. Приложение	Выписка из ЕГРН от 24.08.2018 №09/2018/154710795, Выписка из ЕГРЮЛ от 23.08.2018
Дата	06.09.2018

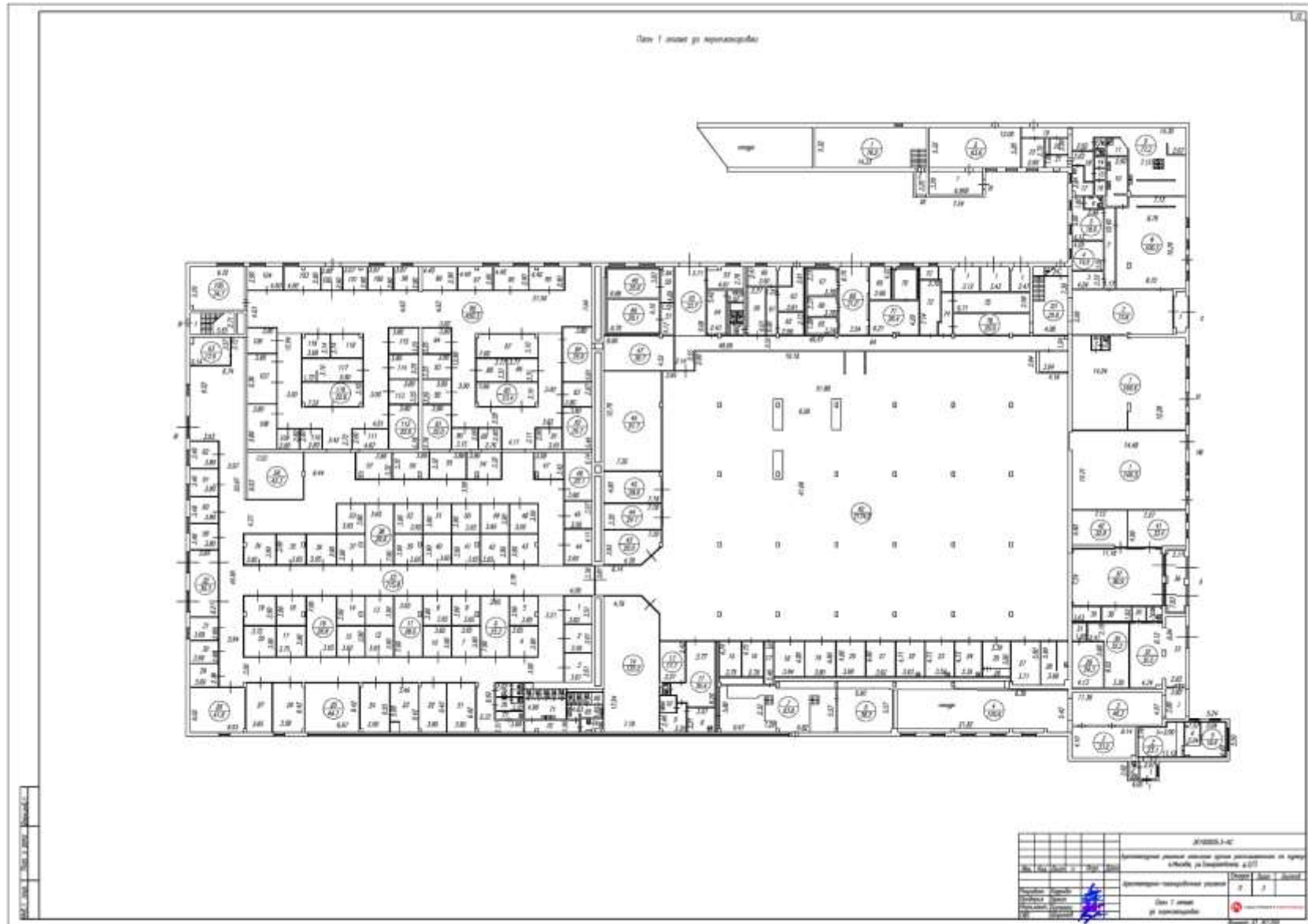
Декларация об объекте недвижимости		
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание		-
спортивное		-
помещение		У
машино-место		-
объект незавершенного строительства		-
единый недвижимый комплекс		-
1.2. Назначение здания		
жилое		-
здание		-
многоквартирный дом		-
здание строение		-
1.3. Назначение помещения		
жилое		-
нежилое		У
		- общее имущество в многоквартирном доме
		- помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения		
- квартира		
- комната		
- жилое помещение специализированного жилищного фонда		-
- жилое помещение вагонного дома социального использования		-
- жилое помещение вагонного дома коммерческого использования		-
1.5. Назначение сооружения		
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства		
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса		
1.8. Наименование объекта недвижимости		
2. Адрес (местонахождение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации: Москва город		
Муниципальное образование (вид, наименование): -		
Населенный пункт (тип, наименование): Москва город		
Наименование некоммерческого объединения граждан: -		
Улица (проспект, переулок): Тимирязевская улица		
Номер дома (владения, участка): 2/3 дом		
Номер корпуса (строения): -		
Номер квартиры: -		
Номер комнаты: -		
Ярус: ном. II		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 77:09:0003023		

4. Кадастровый номер	
земельного участка (земельных участков)	-
помещения (помещений)	-
здания (сооружения)	77:09:0003023:1076
квартира, в которой расположена комната -	
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, машино-места	
Площадь (здания, помещения) (кв. м)	1894,2
Этаж	1 этаж
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	
кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого	

комплекс -
6. Привилегия/договор объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
6.1. Физическое лицо
Фамилия -
Имя -
Отчество (указывается при наличии) -
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -
Выдан -
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс -
Субъект Российской Федерации -
Город -
Район -
Населенный пункт (село, поселок) -
Улица (проспект, переулок) -
Номер дома (владения, участка) -
Номер корпуса (строения) -
Номер квартиры (комнаты) -
Адрес электронной почты -
6.2. Юридическое лицо
Полное наименование Открытое акционерное общество "Тимария-инвест"
ОГРН 037739302875
Дата государственной регистрации 14.04.1992
ИНН 7713080587
Страна регистрации (инкорпорация) -
Дата регистрации -
Регистрационный номер -
Почтовый индекс 127422
Почтовый адрес 127422, г. Москва, ул. Тимариянская, д.2/3
Субъект Российской Федерации Москва город
Город Москва
Район -
Населенный пункт (село, поселок) -
Улица (проспект, переулок) Тимариянская улица
Номер дома (владения, участка) 2/3 дом
Номер корпуса (строения) -
Адрес электронной почты -
6.3. Публичное образование
6.3.1. Российская Федерация -
6.3.2. Субъект Российской Федерации -
Полное наименование -
6.3.3. Муниципальное образование -

Полное наименование -
6.3.4. Иностранное государство -
Полное наименование -
7. Свидетельство/договор/привилегия/договор объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)
7.1. Физическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя Выписка из ЕГРЮЛ от 23.08.2018
Фамилия Гончарова
Имя Анна
Отчество (указывается при наличии) Сергеевна
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) 135-667-389 95
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -
Выдан -
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс -
Субъект Российской Федерации город Москва
Город Москва
Район поселение Сосенское
Населенный пункт (село, поселок) НП деревня Сосенки д/к
Улица (проспект, переулок) улица Ольховая
Номер дома (владения, участка) дом 1
Номер корпуса (строения) -
Номер квартиры (комнаты) квартира 4
Адрес электронной почты -
7.2. Юридическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя
Полное наименование -
ОГРН -
Дата государственной регистрации -
ИНН -
Страна регистрации (инкорпорация) -
Дата регистрации -
Регистрационный номер -
Почтовый индекс -
Почтовый адрес -
Субъект Российской Федерации -
Город -
Район -
Населенный пункт (село, поселок) -
Улица (проспект, переулок) -

8. Праву собственности, иные, правоустанавливающие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства) Выписка из ЕИРЦ от 24.08.2018 №99/2018/154710795
9. Достоверность и валидность сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления организацией регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю
11. Приложение Выписка из ЕИРЦ от 24.08.2018 №99/2018/154710795, Выписка из ЕИРЦ от 23.08.2018 Дата 06.09.2018



Копии предоставленных документов (55/61)

Экспертная комиссия / истреб. пр. преступления													
Анализ качества													
№ п/п	№ документа	Наименование документа	Объем документа, лп	Объем документа, кб	Установленная стоимость, руб	Факт исполнения, руб	№ п/п	№ документа	Наименование документа	Объем документа, лп	Объем документа, кб	Установленная стоимость, руб	Факт исполнения, руб
1	1	копия	4,0	4,0	4,0	4,0		19	копия	4,0	4,0	4,0	4,0
2	2	копия	1,0	1,0	1,0	1,0		20	копия	1,0	1,0	1,0	1,0
3	3	копия	23,7	23,7	23,7	23,7		21	копия	4,2	4,2	4,2	4,2
4	4	копия	5,0	5,0	5,0	5,0		22	копия	4,2	4,2	4,2	4,2
5	5	копия	14,0	14,0	14,0	14,0		23	копия	14,4	14,4	14,4	14,4
6	6	копия	20,0	20,0	20,0	20,0		24	копия	20,0	20,0	20,0	20,0
7	7	копия	23,7	23,7	23,7	23,7		25	копия	1,0	1,0	1,0	1,0
8	8	копия	40,3	40,3	40,3	40,3		26	копия	1,0	1,0	1,0	1,0
9	9	копия	10,7	10,7	10,7	10,7		27	копия	1,0	1,0	1,0	1,0
10	10	копия	40,3	40,3	40,3	40,3		28	копия	1,0	1,0	1,0	1,0
11	11	копия	23,7	23,7	23,7	23,7		29	копия	1,0	1,0	1,0	1,0
12	12	копия	120,0	120,0	120,0	120,0		30	копия	23,7	23,7	23,7	23,7
13	13	копия	20,2	20,2	20,2	20,2		31	копия	14,0	14,0	14,0	14,0
14	14	копия	23,7	23,7	23,7	23,7		32	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
15	15	копия	11,0	11,0	11,0	11,0		33	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
16	16	копия	0,0	0,0	0,0	0,0		34	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
17	17	копия	4,4	4,4	4,4	4,4		35	копия	14,0	14,0	14,0	14,0
18	18	копия	20,0	20,0	20,0	20,0		36	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
19	19	копия	1,0	1,0	1,0	1,0		37	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
20	20	копия	12,2	12,2	12,2	12,2		38	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
21	21	копия	15,0	15,0	15,0	15,0		39	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
22	22	копия	13,2	13,2	13,2	13,2		40	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
23	23	копия	0,0	0,0	0,0	0,0		41	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
24	24	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		42	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
25	25	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		43	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
26	26	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		44	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
27	27	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		45	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
28	28	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		46	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
29	29	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		47	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
30	30	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		48	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
31	31	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		49	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
32	32	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		50	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
33	33	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		51	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
34	34	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		52	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
35	35	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		53	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
36	36	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		54	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
37	37	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		55	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
38	38	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		56	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
39	39	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		57	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
40	40	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		58	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
41	41	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		59	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
42	42	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		60	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
43	43	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		61	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
44	44	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		62	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
45	45	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		63	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
46	46	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		64	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
47	47	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		65	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
48	48	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		66	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
49	49	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		67	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
50	50	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		68	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
51	51	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		69	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
52	52	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		70	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
53	53	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		71	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
54	54	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		72	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
55	55	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		73	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
56	56	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		74	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
57	57	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		75	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
58	58	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		76	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
59	59	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		77	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
60	60	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		78	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
61	61	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		79	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
62	62	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		80	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
63	63	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		81	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
64	64	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		82	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
65	65	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		83	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
66	66	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		84	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
67	67	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		85	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
68	68	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		86	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
69	69	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		87	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
70	70	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		88	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
71	71	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		89	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
72	72	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		90	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
73	73	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		91	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
74	74	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		92	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
75	75	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		93	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
76	76	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		94	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
77	77	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		95	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
78	78	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		96	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
79	79	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		97	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
80	80	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		98	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
81	81	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		99	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
82	82	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		100	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
83	83	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		101	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
84	84	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		102	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
85	85	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		103	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
86	86	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		104	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
87	87	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		105	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
88	88	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		106	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
89	89	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		107	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
90	90	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		108	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
91	91	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		109	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
92	92	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		110	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
93	93	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		111	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
94	94	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		112	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
95	95	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		113	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
96	96	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		114	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
97	97	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		115	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
98	98	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		116	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
99	99	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		117	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
100	100	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		118	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
101	101	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		119	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
102	102	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		120	копия	14,2	14,2	14,2	14,2
103	103	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		121	копия	14,1	14,1	14,1	14,1
104	104	копия	10,0	10,0	10,0	10,0		122	копия	14,2	14,2	14,2	14,2



Копии предоставленных документов (57/61)

Экспертная комиссия / истреб. пр. арбитража

Имя кандидата				Итого голосов	Итого процентов
№ п/п	№	Имя кандидата	Голоса		
1	1	Иванов	10	10	10
2	2	Петров	15	15	15
3	3	Сидоров	20	20	20
4	4	Смирнов	25	25	25
5	5	Иванов	30	30	30
6	6	Петров	35	35	35
7	7	Сидоров	40	40	40
8	8	Смирнов	45	45	45
9	9	Иванов	50	50	50
10	10	Петров	55	55	55
11	11	Сидоров	60	60	60
12	12	Смирнов	65	65	65
13	13	Иванов	70	70	70
14	14	Петров	75	75	75
15	15	Сидоров	80	80	80
16	16	Смирнов	85	85	85
17	17	Иванов	90	90	90
18	18	Петров	95	95	95
19	19	Сидоров	100	100	100
20	20	Смирнов	105	105	105
21	21	Иванов	110	110	110
22	22	Петров	115	115	115
23	23	Сидоров	120	120	120
24	24	Смирнов	125	125	125
25	25	Иванов	130	130	130
26	26	Петров	135	135	135
27	27	Сидоров	140	140	140
28	28	Смирнов	145	145	145
29	29	Иванов	150	150	150
30	30	Петров	155	155	155
31	31	Сидоров	160	160	160
32	32	Смирнов	165	165	165
33	33	Иванов	170	170	170
34	34	Петров	175	175	175
35	35	Сидоров	180	180	180
36	36	Смирнов	185	185	185
37	37	Иванов	190	190	190
38	38	Петров	195	195	195
39	39	Сидоров	200	200	200
40	40	Смирнов	205	205	205
41	41	Иванов	210	210	210
42	42	Петров	215	215	215
43	43	Сидоров	220	220	220
44	44	Смирнов	225	225	225
45	45	Иванов	230	230	230
46	46	Петров	235	235	235
47	47	Сидоров	240	240	240
48	48	Смирнов	245	245	245
49	49	Иванов	250	250	250
50	50	Петров	255	255	255
51	51	Сидоров	260	260	260
52	52	Смирнов	265	265	265
53	53	Иванов	270	270	270
54	54	Петров	275	275	275
55	55	Сидоров	280	280	280
56	56	Смирнов	285	285	285
57	57	Иванов	290	290	290
58	58	Петров	295	295	295
59	59	Сидоров	300	300	300
60	60	Смирнов	305	305	305
61	61	Иванов	310	310	310
62	62	Петров	315	315	315
63	63	Сидоров	320	320	320
64	64	Смирнов	325	325	325
65	65	Иванов	330	330	330
66	66	Петров	335	335	335
67	67	Сидоров	340	340	340
68	68	Смирнов	345	345	345
69	69	Иванов	350	350	350
70	70	Петров	355	355	355
71	71	Сидоров	360	360	360
72	72	Смирнов	365	365	365
73	73	Иванов	370	370	370
74	74	Петров	375	375	375
75	75	Сидоров	380	380	380
76	76	Смирнов	385	385	385
77	77	Иванов	390	390	390
78	78	Петров	395	395	395
79	79	Сидоров	400	400	400
80	80	Смирнов	405	405	405
81	81	Иванов	410	410	410
82	82	Петров	415	415	415
83	83	Сидоров	420	420	420
84	84	Смирнов	425	425	425
85	85	Иванов	430	430	430
86	86	Петров	435	435	435
87	87	Сидоров	440	440	440
88	88	Смирнов	445	445	445
89	89	Иванов	450	450	450
90	90	Петров	455	455	455
91	91	Сидоров	460	460	460
92	92	Смирнов	465	465	465
93	93	Иванов	470	470	470
94	94	Петров	475	475	475
95	95	Сидоров	480	480	480
96	96	Смирнов	485	485	485
97	97	Иванов	490	490	490
98	98	Петров	495	495	495
99	99	Сидоров	500	500	500
100	100	Смирнов	505	505	505

Л.8

Итого по кандидатам	4000	2000	1000
Итого по кандидатам	2000	1000	500
Итого по кандидатам	1000	500	250
Итого по кандидатам	500	250	125
Итого по кандидатам	250	125	62.5

Экспертная комиссия / истреб. пр. арбитража

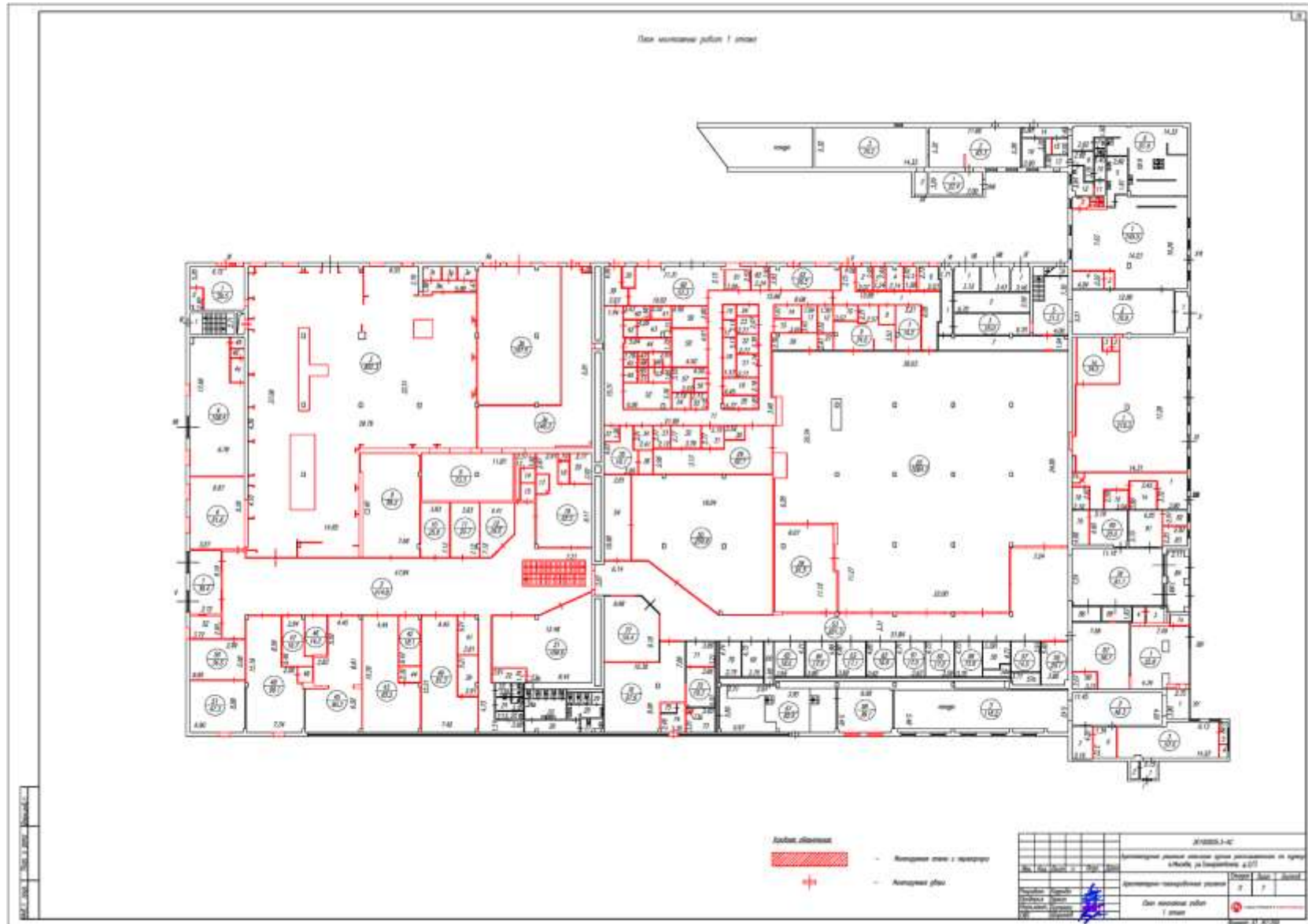
Итого по кандидатам: 4000, 2000, 1000

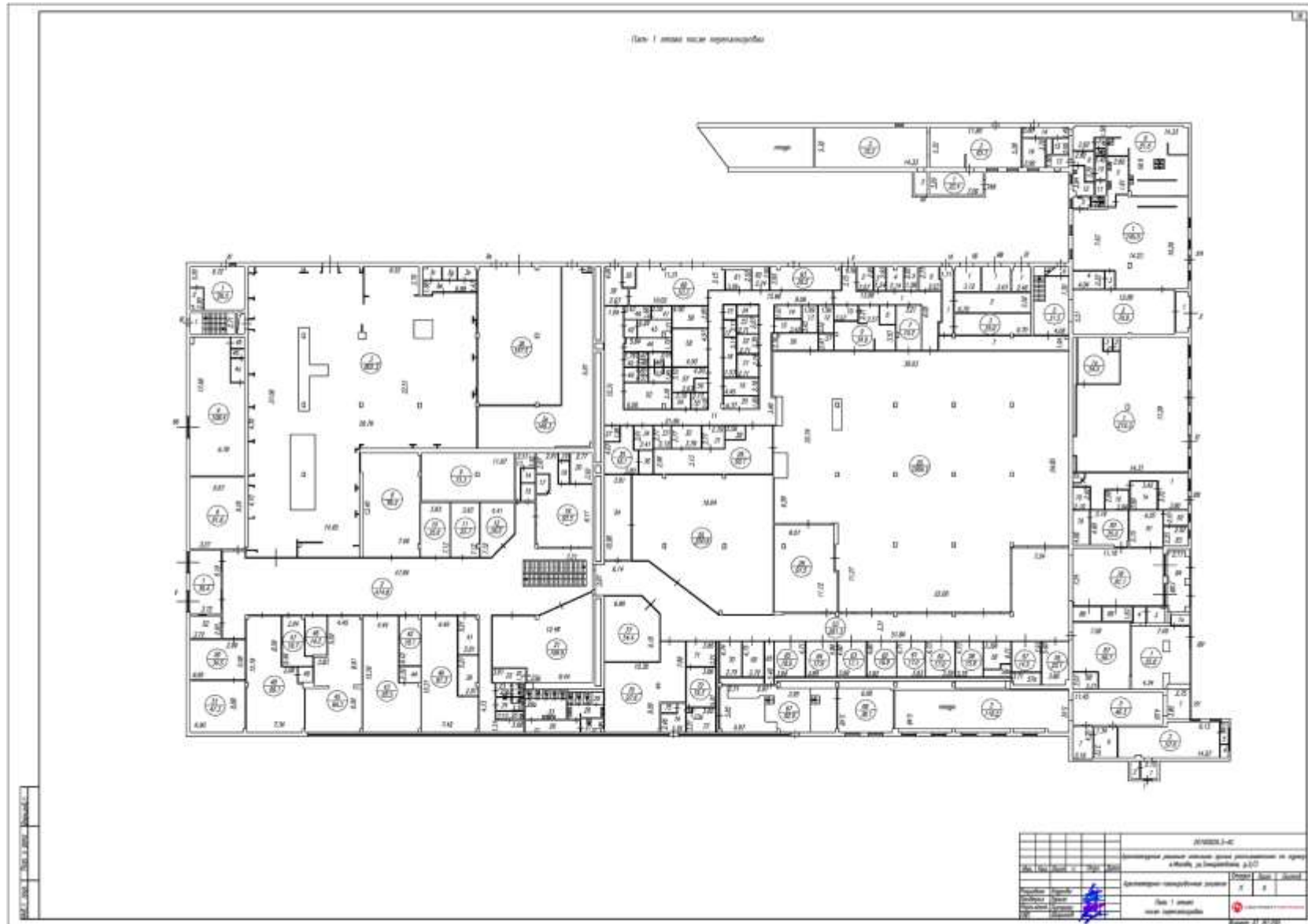
Итого по кандидатам: 2000, 1000, 500

Итого по кандидатам: 1000, 500, 250

Итого по кандидатам: 500, 250, 125

Итого по кандидатам: 250, 125, 62.5





8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

279

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

36

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

79

Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 120

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	6	7
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8	7	8
3. Высококласная торговая недвижимость	7	7	8
Неактивный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13	12	14
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14	13	15
3. Высококласная торговая недвижимость	13	12	14

197

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-14.36	-18 — -14	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.23	-16 — -13	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-4.38	-3 — 0	33

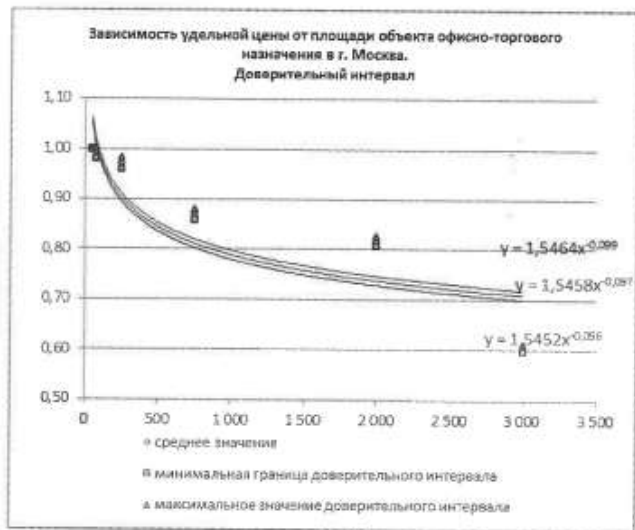


Рис. 50¹⁴

¹⁴ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал

Таблица 86

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
	Среднее значение		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Расширенный интервал		
	Среднее значение		
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

172

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280

Публичная кадастровая карта

Участки 77:09:0003023:8 Найти

Земельные участки 1

1. 77:09:0003023:8
г Москва, ул Тимирязевская, вл 2
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	77:09:0003023:8
Кад. квартал:	77:09:0003023
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Тимирязевская, вл 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	910 686 573,00 руб.
Декларированная площадь:	22 983 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли,

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

← → ↻ 🏠 🔒 РОСРЕЕСТР (RU) https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online 🔍 Search 📧 📅 📄 ⏪ ⏩ ☰

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[🏠 Вернуться к результатам поиска](#) [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:09:0003023:8084
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.11.2018
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	247,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17799027,89
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	07.02.2020
Форма собственности:	Частная

▶ **Права и ограничения**

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▶ [Сформировать запрос](#)

[🏠 Вернуться к результатам поиска](#) [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

ФД ГКО

Открытые данные

Реестр кадастровых

← → ↻ 🏠 🔒 РОСРЕЕСТР (RU) https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online 🔍 Search 📄 📅 📄 🏠 ☰

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[🏠 Вернуться к результатам поиска](#) [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:09:0003023:8089
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.11.2018
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	1894,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	136387211,27
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	07.02.2020
Форма собственности:	Частная

▶ **Права и ограничения**

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▶ [Сформировать запрос](#)

[🏠 Вернуться к результатам поиска](#) [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

ФД ГКО

Открытые данные

Реестр кадастровых


Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/224137743/ 🔍 ☆ 59 49

Торговая площадь, 1 628 м²

в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 30Б»
 Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б [На карте](#)
 🟢 Водный стадион · 3 мин. на транспорте 🟡 Колтево · 5 мин. на транспорте

📌 В избранное 📄 📧 📞 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 2 фото

📷 📐

1 628 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 19967. Продаётся готовый арендный бизнес. В ОСЗ два магазина: "Пятерочка" (ГАП 30 240 000 рублей, ДДА от 03.2016 г. на срок 10 лет. Индексация 5%) и "Магнит" (ГАП 22 050 000 рублей, ДДА от 09. 2016 г. на срок 10 лет) ИТОГО: ГАП 52 290 000 рублей. Расходы: Имуш. налог - 517 000 руб/год; Аренда земельного участка - 1 248 000 руб/год. Преимущества: Высокий пешеходный и автомобильный трафики. 5 метров - остановка общественного транспорта. Ритейл расположен рядом с густо населенным жилым массивом. Есть свободная площадь земельного участка (9 соток) для размещения объектов уличной торговли. ОБЪЕКТ НЕ ВКЛЮЧЕН В СПИСОК "ПОД СНОС". Мощность 180 кВт. Собственность. ДАЗУ (Договор аренды земельного участка) земельного участка срок аренды 49 лет от 2006 г. Предложите свою цену.

👤 Отзыв о сайте

Узнайте больше

392 000 000 ₽

240 787 ₽ за м²

PRO

PENNY LANE REALTY Торговая
 недвижимость
 Агентство недвижимости
 Ещё 1238 объектов



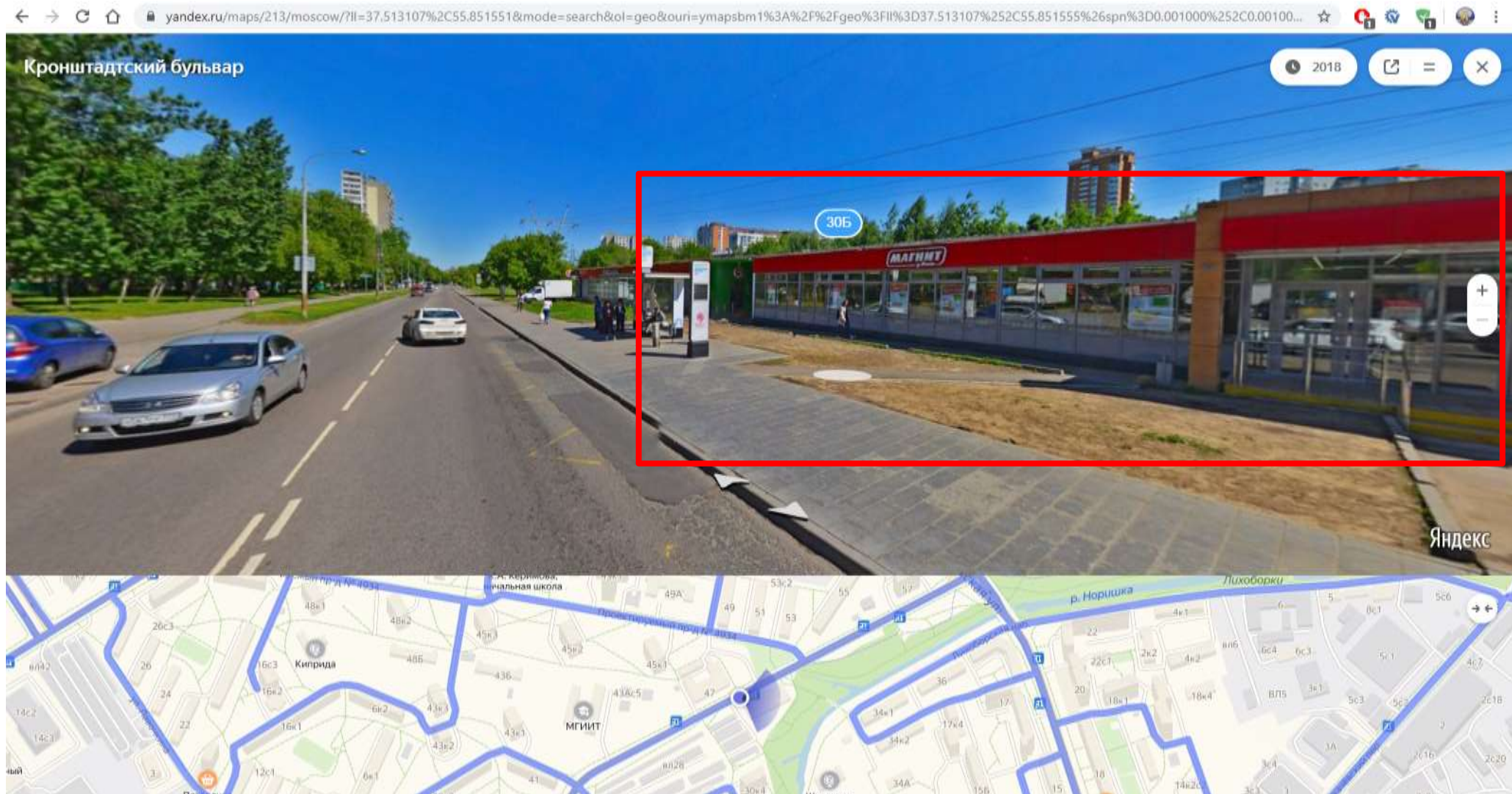
+7 910 421-83-43

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
 ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода (панорамы)



Источник: <https://yandex.ru/maps>
Объекту-аналогу №1 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/224137589/ 🔍 ☆ 📶 🛠️ 📶 📶 📶 📶 📶 📶

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > СВАО > Останкинский > метро Алексеевская > проспект Мира


5 фев, 13:34 👁️ 9 просмотров, 0 за сегодня 🔔 Платное

Торговая площадь, 710 м²


Москва, СВАО р-н Останкинский, просп. Мира, 81 [На карте](#)

🚶 Алексеевская · 10 мин. пешком

❤️ В избранное
↶
✍️
📄
📷
📞
⚠️ Пожаловаться



📷 13 фото



710 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 7907. Торговое помещение, первый этаж + антресоль, подвал. Витринные окна выходят на Проспект Мира. Отличный рекламный потенциал. Три отдельных входа. Возможно деление на три автономных блока, у каждого по два входа - в первой линии и со двора. Дебаркадер, зона разгрузки. Реклама на фасаде. 160 кВт электроэнергии. Центральные отопление. Горячее и холодное водоснабжение. Парковка на 8 м/м. Часть площадей сдана в аренду. Отлично подойдет под общепит и торговлю. Есть отдельная вытяжка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

😊 Отзыв о сайте


185 000 000 ₺ ↓

260 564 ₺ за м²

✅ PRO
PENNY LANE REALTY Торговая
 недвижимость
 Агентство недвижимости
[Еще 1238 объектов](#)

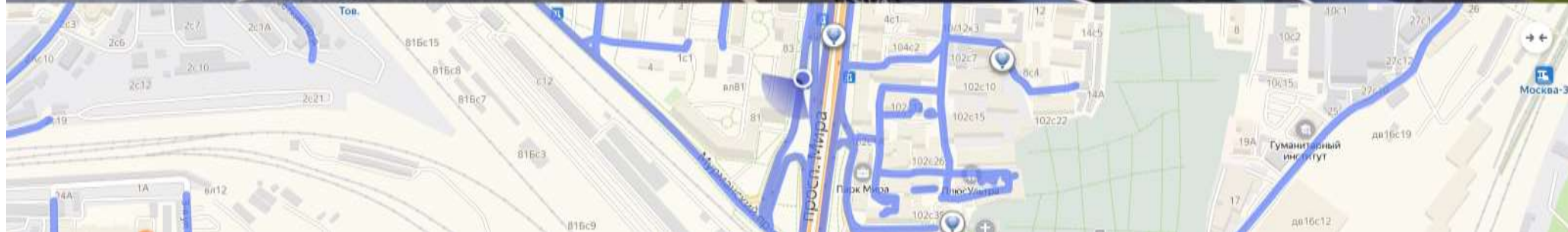
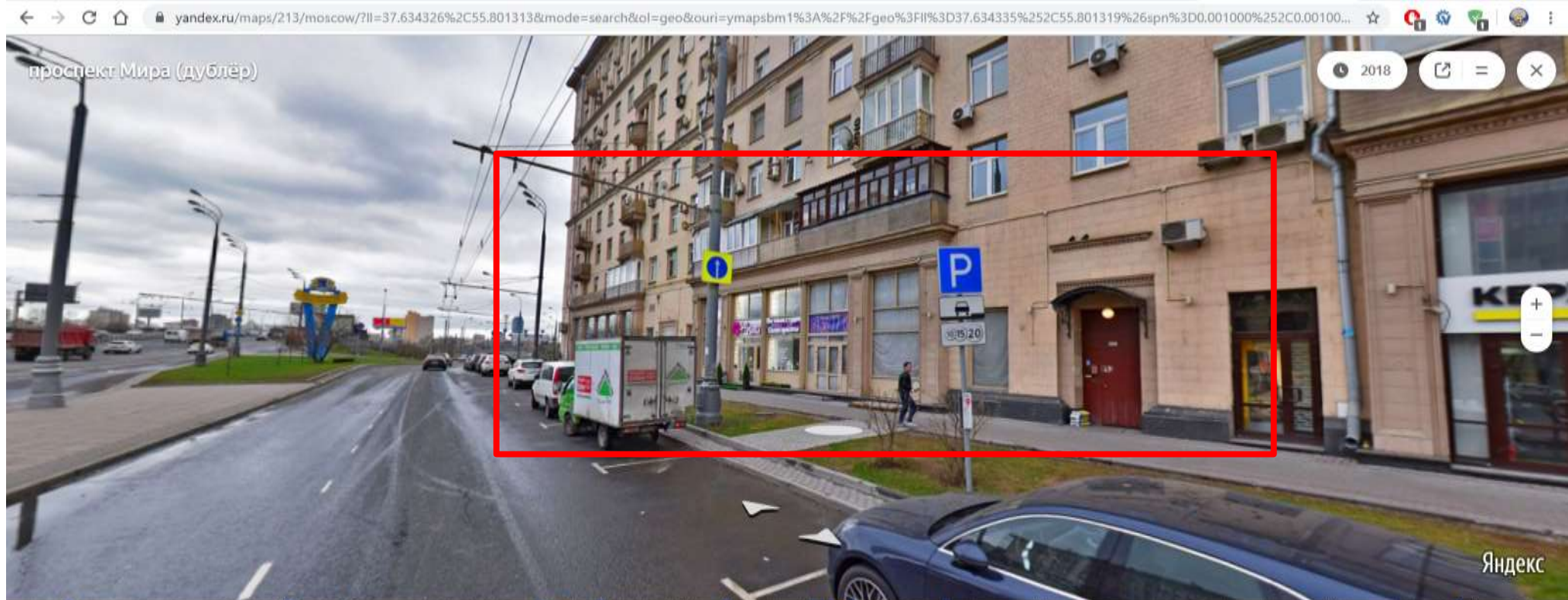
+7 910 421-83-43

📱 СМС доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



Источник: <https://yandex.ru/maps>
Объекту-аналогу №2 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)


Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/162452702/ 🔍 ☆ 📱 🛠️ 📧 📞 🌐 🌐 🌐 🌐 🌐 🌐


Торговая площадь, 1 025 м²

в специализированном торговом центре «в Юрловском проезде, 5»
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5 На карте
 🏠 Отрадное - 6 мин. на транспорте

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 6 фото



1 025 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1025 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9-9,5 ЛЕТ С НАДЕЖНЕЙШИМ И САМЫМ СТАБИЛЬНЫМ АРЕНДАТОРОМ НА РЫНКЕ - ПЯТЕРОЧКА !!! ТЕКУЩИЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК - 2 650 000 РУБЛЕЙ в МЕСЯЦ, УСН. Супермаркет ПЯТЕРОЧКА - якорный арендатор здания - занимает 800 кв.м. Ежегодная индексация Пятёрочки 7%. Договор аренды С ПЯТЕРОЧКОЙ до 2020 года (планируется продление). Оставшиеся площади занимают аптека и пиццерия "Папа Джонс". Общий годовой арендный поток 31 800 000 рублей. Собственник на УСН. Ежегодная индексация 7%. Всё здание в собственности физического лица. Договор аренды земли на 49 лет. Срок окупаемости без учета индексации менее 9,5 лет. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

297 000 000 ₪ ⬇️ ⬇️
 289 757 ₪ за м²
 📧 Следить за изменением цены
 УСН

✔️ PRO
СИГМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Ещё 215 объектов

+7 985 412-74-98

📱 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

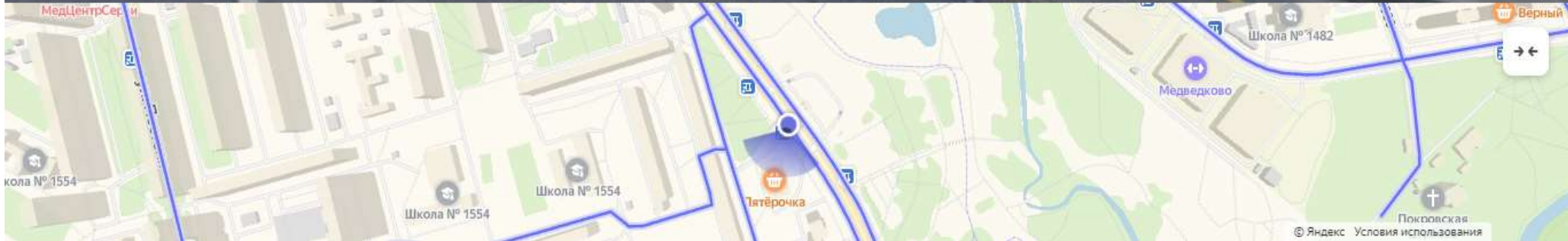
Написать сообщение

👍 Оставь о сайте

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

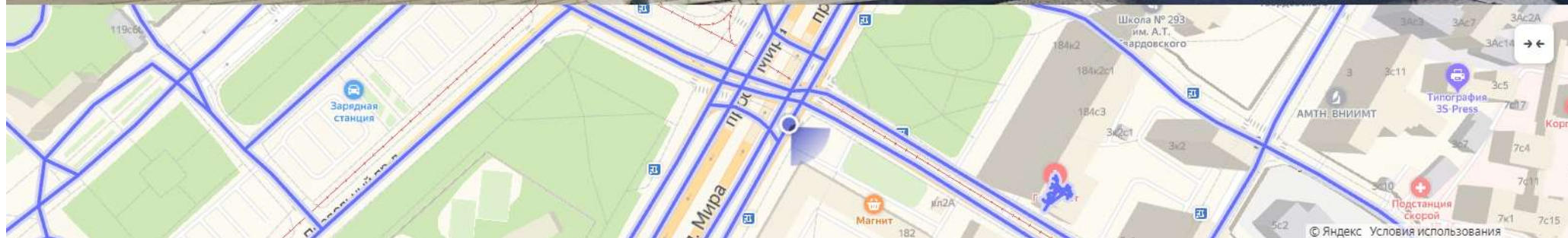
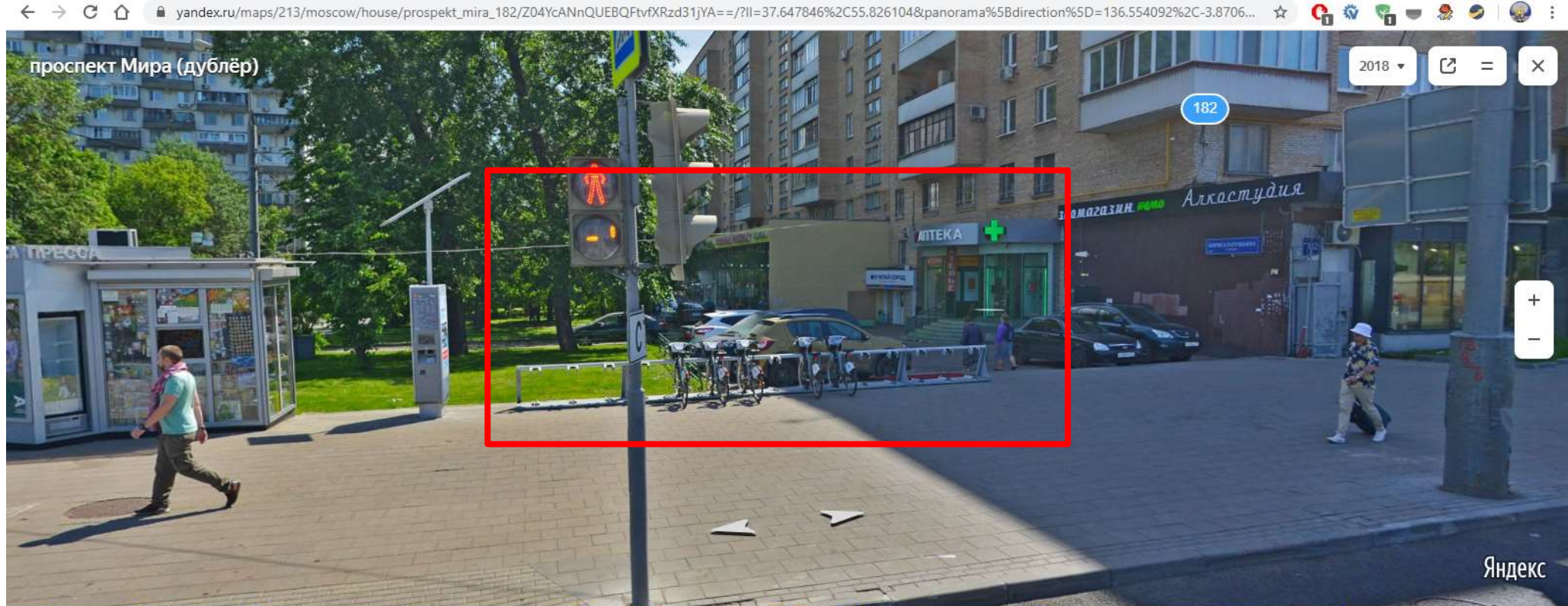
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода



Источник: <https://yandex.ru/maps>
 Объекту-аналогу №3 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода




Источник: <https://yandex.ru/maps>
Объекту-аналогу №1 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

13 янв, 12:25 307 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 85 до 536 м²
 Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2 На карте
 Медведково - 4 мин. на транспорте Свиблово - 4 мин. на транспорте
 Бабушкинская - 12 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться



2 фото

от 85 до 536 м² 1 из 1 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: банк, кафе/ресторан, цветы, кондитерская, медицинский центр, продукты, аптека, зоомагазин, алкомаркет, магазин, бар, оптика, торговая площадь

Сдается помещение свободного назначения, расположенное в густонаселенном жилом массиве, в отдельно стоящем здании, на первой линии Ул. Сухонская. Витринные окна, отдельный вход, зона разгрузки, все коммуникации, 150 кВт. Возможны различные варианты деления (см. планировку).

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Оставить отзыв о сайте

Показать телефон

Платное

от 206 125 до 1 299 800 руб/мес.

29 100 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии

PRO
 Еще 10 объектов

+7 916 242-34-74

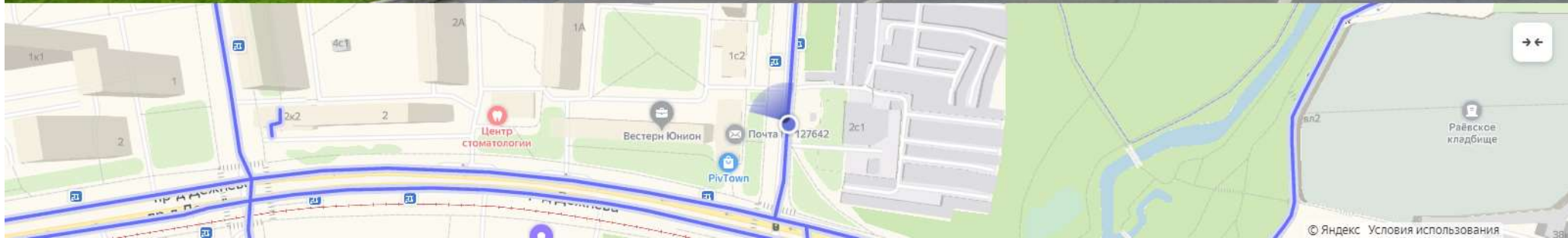
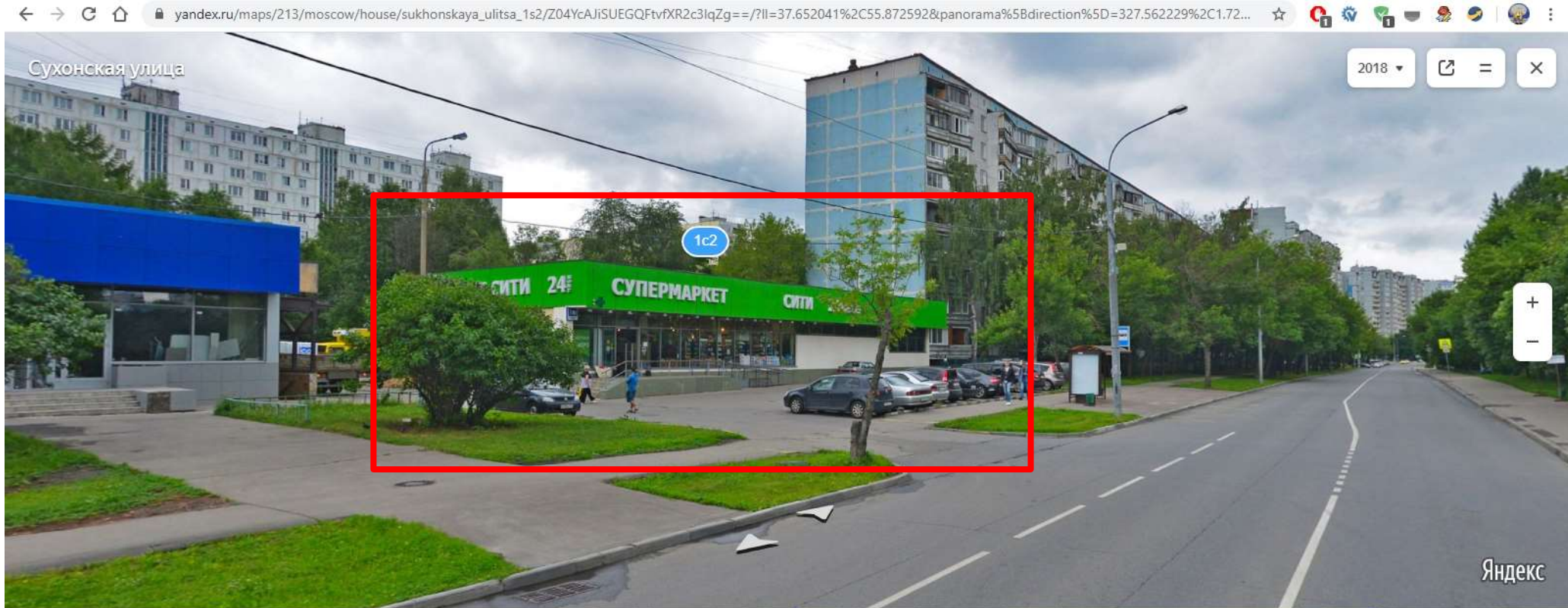
СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

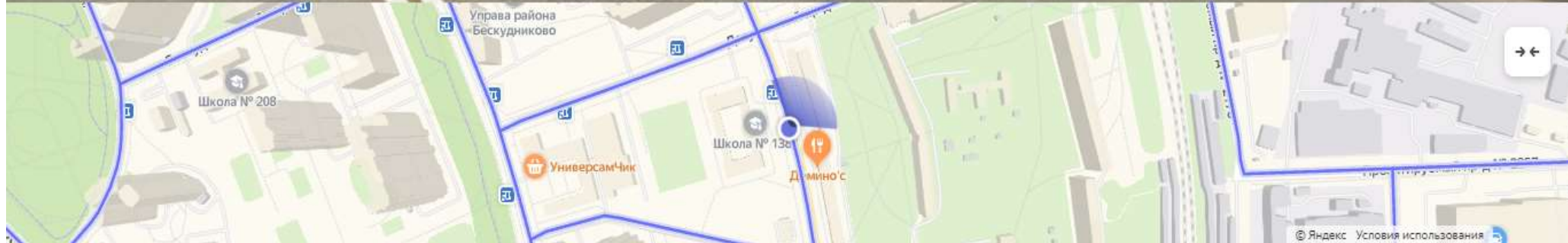
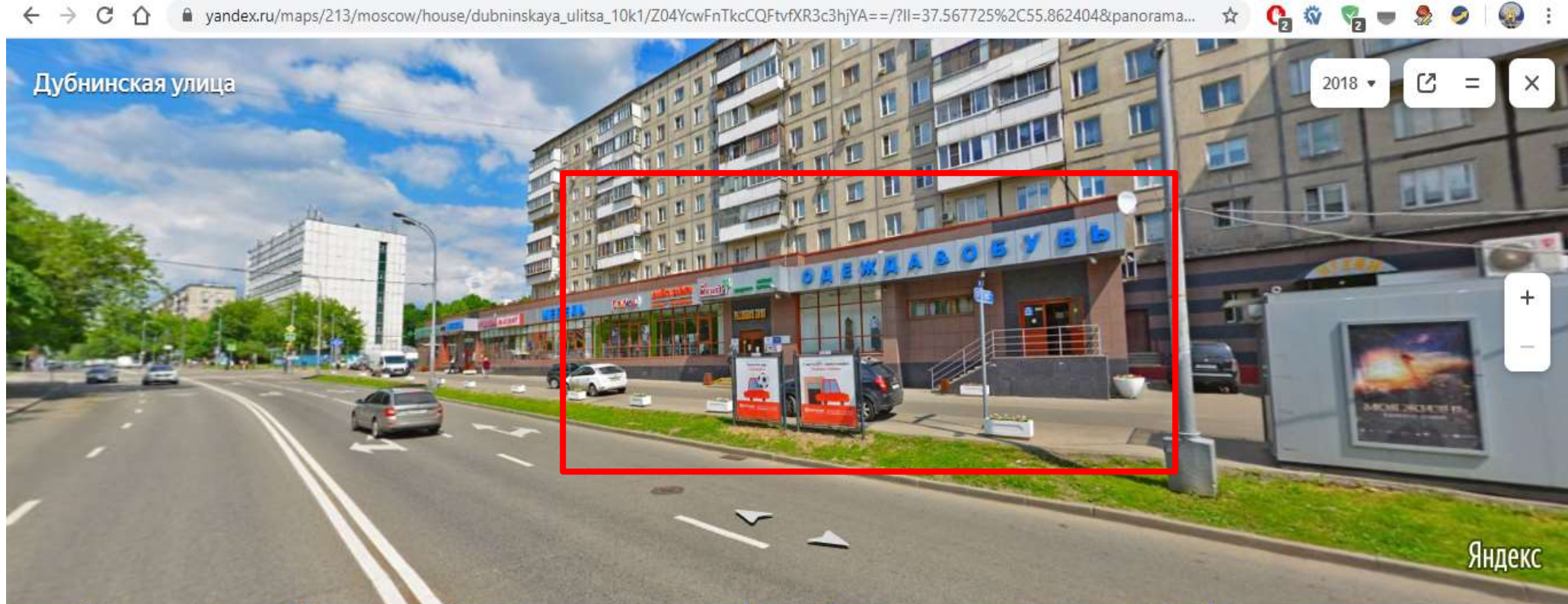
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода



Источник: <https://yandex.ru/maps>
 Объекту-аналогу №2 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода



Источник: <https://yandex.ru/maps>
 Объекту-аналогу №3 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)