

20 августа 2019 г.

Отчет №20190820-1

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

Отчет об оценке рыночной (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 августа 2019 г.

Вниманию:
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 №1 от 11 июля 2019 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (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 августа 2019 г.

В результате выполненных работ, рыночная (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 августа 2019 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	44 155 225,55
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	338 344 774,45
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	382 500 000,00

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 несем ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем
FCG, Москва
Тел: +7 (495) 660 59 92
Моб: +7 (916) 428 01 71
ASitnikov@fcg-partners.com

Сыстерова Наталья
FCG, Москва
Тел: +7 (495) 660 59 92
Моб: +7 (909) 979 90 15
NSysterova@fcg-partners.com

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	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки			
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5	Приложения	65
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		

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 рыночной (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">▶ Рыночная (справедливая) стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 20 августа 2019 г.
Дата осмотра	<ul style="list-style-type: none">▶ 15 августа 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предполагается
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	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	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности		Приложения	65
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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, 2011
 - 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 рыночной (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 Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее – МСО)

	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	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	65
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения			
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ 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 14.08.2019 г., дата оценки 20.08.2019 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	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	65
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15		
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		

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: 113393, г. Москва, ул. Вавилова, д. 17, этаж 1, помещение Б2, офис 7Б
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422
 - ИНН 7736549699 / КПП 773601001
 - Дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом.
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом МСО, дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000276-1, от 06.10.2017 г., срок действия: 06.10.2020 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0586/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «25» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

Сведения о 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	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	65
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	17		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		

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	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	65
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	16		
Основные факты и выводы			
▶ Основные факты и выводы	19		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		

<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 №1 от 11 июля 2019 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 №20190820-1 от 20 августа 2019 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 августа 2019 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 15 августа 2019 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>▶ 483 000 000 (Четыреста восемьдесят три миллиона) рублей, с НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 435 000 000 (Четыреста тридцать пять миллионов) рублей, с НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 августа 2019 г., составила: 382 500 000 (Триста восемьдесят два миллиона пятьсот тысяч) руб., 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: 44 155 225 (Сорок четыре миллиона сто пятьдесят пять тысяч двести двадцать пять) рублей 55 копеек – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: 338 344 774 (Триста тридцать восемь миллионов триста сорок четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) рубля 45 копеек

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

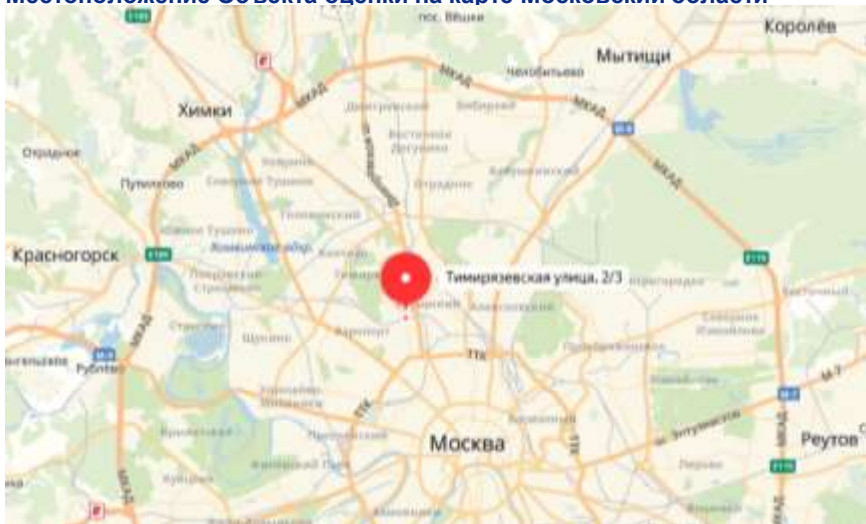


Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

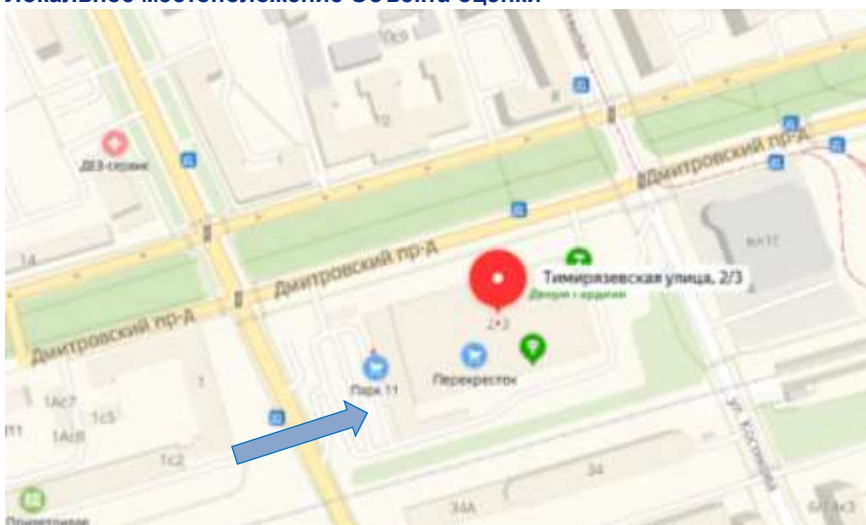
	стр.		стр.
Общая информация	1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11	Приложения	65
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	16		
Основные факты и выводы	18		
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	22		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	25		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	26		

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

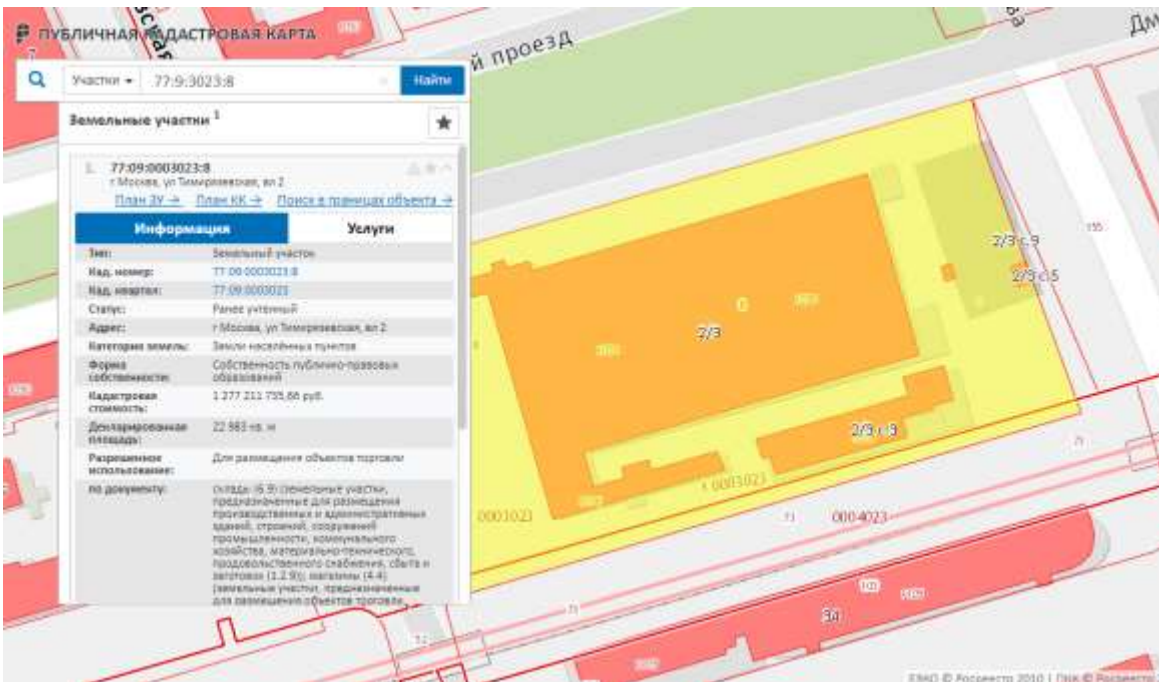
Описание Объекта оценки

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 населённых 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.**	1 277 211 735,66

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 с Приложением №2 к распоряжению Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 г. № 40557 ([https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Prilozhenie2_ZY\(1\).pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Prilozhenie2_ZY(1).pdf))

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	34
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	Приложения	65
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
► Обзор макроэкономической ситуации в России	28		
► Краткая характеристика г. Москвы	31		
► Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

Экономические показатели	2017(Ф)	2018(О)	2019(П)	2020(П)	2021(П)	2022(П)	2023(П)
Индекс потребительских цен*	3,7%	2,9%	4,9%	4,4%	4,1%	4,1%	4,0%
Индекс цен производителей*	7,6%	12,1%	6,8%	4,7%	4,1%	4,2%	4,1%
Рост номинальной заработной платы	6,6%	10,9%	7,5%	7,1%	7,4%	7,8%	7,6%

Источник: The Economist Intelligence

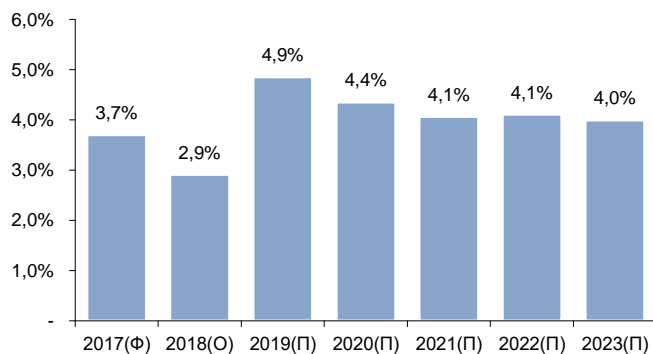
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ По данным The Economist Intelligence Unit, в 2017 г. российская экономика вышла из двухлетней рецессии и 2018 г. продолжает эту тенденцию. В экономике наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства, инвестиций, низкий уровень инфляции. Темп роста промышленного производства за 2018 г. составил 2,9% г/г. Ключевыми драйверами роста стали добывающая промышленность, обрабатывающая промышленность, а также электроэнергетика и водоснабжение
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 2018 г. ВВП повысился по сравнению с предыдущим годом на 2,3%. На увеличение ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, цен оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а так же промышленного производства
- ▶ По оценкам EIU, рост ВВП произошел в силу активного роста промышленного производства, транспортных услуг, строительства и финансовой деятельности. В то же время сдерживающим фактором являлось стагнация в сельскохозяйственном секторе на фоне низкого урожая ряда ключевых зерновых культур
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации в мире, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г., с которыми столкнулась российская экономика, является отток иностранных средств с национального фондового и долгового рынков. Несмотря на активную санкционную риторику со стороны США и стран ЕС, крупные инвестиционные и пенсионные фонды проявляют интерес к ОФЗ и еврооблигациям РФ ввиду их локальной недооценки
- ▶ По информации Банка России, международные резервы Российской Федерации в результате внешнеторговых и финансовых операций увеличились в 1 квартале 2019 г. на 6,5% относительно 1 квартала 2018 г. (составили 487 803 млрд долл. США и 457 995 млрд. долл. США в 2019 г. и в 2018 г. соответственно). Чистый вывоз капитала частным сектором за 1 квартал 2019 г. составил 25,2 млрд долл. США против 16,2 млрд долл. США за аналогичный период в 2018 г.

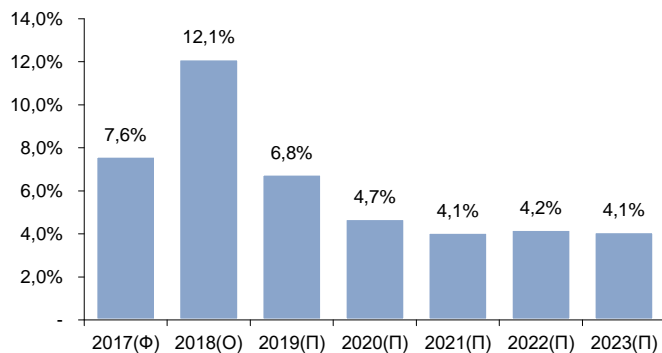
- ▶ По состоянию на 31 декабря 2018 г. валютный курс рубля составлял около 69,47 руб. за 1 долл. США. Основным драйвером по обесценению валют развивающихся стран является политика Федеральной резервной системы США по повышению процентных ставок в американской экономике
- ▶ Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2018 г. составлял 50,57долл. США/барр. (28.12.2018) – 86,07 долл. США/барр. (04.10.2018), средняя цена за 2018 г. – 71,34 долл. США/барр. Основными причинами резкого роста цен на нефть за 2018 г. являются санкции со стороны США на нефть из Ирана, экономический и политический кризис в Венесуэле, который снизил предложение сырой нефти на мировом рынке. В то же время давление на цены оказывают признаки замедления роста мировой экономики, сигнализирующие о потенциальном снижении спроса на нефть
- ▶ Умеренная инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,25% в марте 2018 г. Данное решение было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики
- ▶ В декабре 2018 г. Банк России был вынужден скорректировать ключевую ставку до 7,75%. Принятое решение носит упреждающий характер и направлено на ограничение инфляционных рисков, которые остаются на достаточно высоком уровне, преимущественно на краткосрочном горизонте. Также сохраняется неопределенность относительно дальнейшего развития внешних условий, а также реакции цен и инфляционных ожиданий на повышение НДС. Повышение ключевой ставки позволит предотвратить устойчивое закрепление инфляции на уровне, существенно превышающем цель Банка России. С учетом принятого решения Банк России прогнозирует годовую инфляцию в интервале 5,0–5,5% по итогам 2019 г. с возвращением к 4% в 2020 г.
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2018 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 184 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации. В 2018 г. было отозвано 57 лицензий.
- ▶ По данным информационного портала banki.ru за 1 квартал 2019 г. 10 российских кредитных организаций лишились лицензий, что является последовательной реализацией политики регулятора по сокращению числа неэффективных субъектов российского банковского сектора. Аналитики ожидают продолжения политики оздоровления банковского сектора в силу данных на конец 1 квартала 2019 г., свидетельствующих об увеличении доли банков с низкой кредитоспособностью до 25% от всей системы

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2018-2023 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2018-2023 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По оценке EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составит 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г. по прогнозам экспертов, повысится до 4,9%
- ▶ По данным МЭР, инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3%, значительно выше аналогичного показателя 2017 г. равного 2,7%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По прогнозам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составят около 7,7%, с последующим плавным снижением до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Темп роста добычи полезных ископаемых за 2018 г. составил 4,1% г/г. После снижения в январе-мае (на 1,3% г/г) вследствие ответственного исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста (за 2018 – на 1,7% г/г). Добыча природного газа и газового конденсата в 2018 г. выросла на 16,5% г/г, что было связано с холодной погодой в первые месяцы в России и в европейских странах, а также с опережающим ростом производства сжиженного природного газа

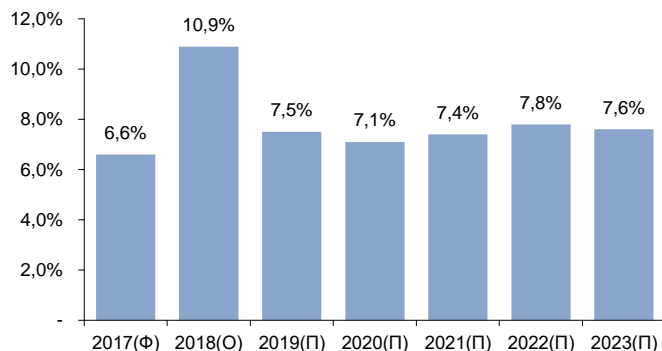
Капитальные вложения

- ▶ Прямые инвестиции нерезидентов в небанковский сектор экономики РФ в 2018 году составили 1,9 млрд долл. США, что в 14 раз меньше, чем за аналогичный период 2017 года (27,1 млрд долл. США)
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, в 2018 г. инвестиции в основной капитал увеличились на 4,3%, что сигнализирует о замедлении – рост в 2017 г. составлял 4,8%. На рост инвестиций в основной капитал в 2018 г. оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В 2019 г. МЭР прогнозирует 3,1% роста с последующим увеличением до 7,6% в 2020 г.

Платежный баланс

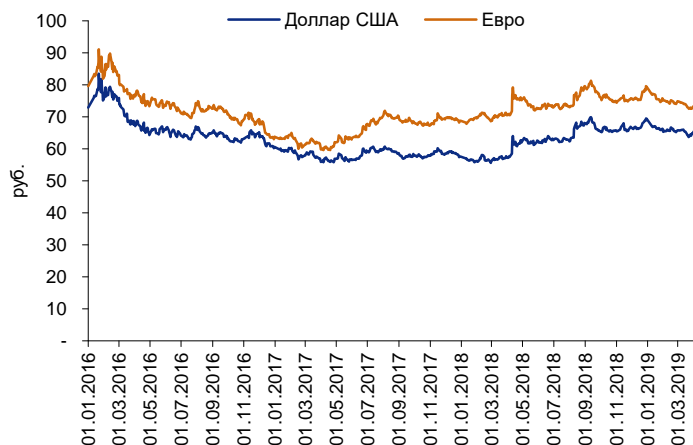
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 2018 г. внешнеторговый оборот России составил 687,5 млрд долл. США, что соответствует увеличению на 17,5% по сравнению с показателем 2017 г. Профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации, по оценке Банка России, укрепился в 2018 г. до 114,9 млрд долл. США с 33,3 млрд долл. в 2017 г.
- ▶ Положительное сальдо текущего счета платежного баланса являлось источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала в форме пропорционального уменьшения внешних обязательств банков и увеличения иностранных активов прочих секторов. По оценке Банка России, объем внешнего долга РФ по состоянию на конец 1 квартала 2019 г. составил 467,8 млрд долл. США, увеличившись с начала года на 13,8 млрд долл. США

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2018-2023 гг.



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

Динамика курсов доллара США и евро в 2016 – 1 кв. 2019 гг.



Источник: ЦБ РФ, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ EIU в 2018 г. оценивает перспективы роста номинальной среднемесячной заработной платы на уровне 10,9% по сравнению с показателем в 6,6% в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,5% и 7,1% соответственно
- ▶ В 2018 г. денежные доходы в среднем на душу населения составили 32 635 рублей (рост на 3,9% к 2017 г.), среднемесячная начисленная заработная плата – 43 400 рублей (+10,8% год к году), а реальная зарплата выросла на 6,8%
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян за 2018 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года снизились на 0,2%.
- ▶ По оценкам МЭР, реальная заработная плата по итогам 2019 г. вырастет на 6,1%. Вместе с тем, согласно оценкам, темп прироста реальных располагаемых денежных доходов населения окажется существенно более низким, что обусловлено динамикой доходов, не связанных с трудовой деятельностью и социальными трансфертами

Валютный курс

- ▶ По состоянию на 1 апреля 2019 г. курс доллара составил 65,42 руб./долл. США, а курс евро – 73,5 руб./евро
- ▶ Изменение среднегодового курса доллара США за 2018 г. по сравнению с 2017 г. составило около 7,5% в номинальном выражении, что было обусловлено повышенной волатильностью на фондовых рынках развивающихся стран (Турция, Аргентина), а также санкционной политикой Соединенных Штатов в виде новых ограничений в отношении российских компаний
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительный торговый баланс РФ, низкий объем внешнего долга, высокие цены на нефть российская валюта постепенно корректировала свою стоимость к доллару США и евро после каждого обесценения

1 кв. 2019 г. характеризуются продолжением тенденции стабилизации экономики России. Ключевыми факторами, негативно влияющими на экономическую ситуацию, эксперты называют отток капитала, постепенное увеличение инфляции и снижение потребительской активности

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:

- 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 справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168, стр. 289, табл. 178), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 9,8%, при аренде среднее значение - минус 8,0%
- 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

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

- Для объектов торгового назначения, основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от основных транспортных узлов города
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездном и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 180)
- 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	12,4/6,37
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	877,6/356,0
<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	509,5

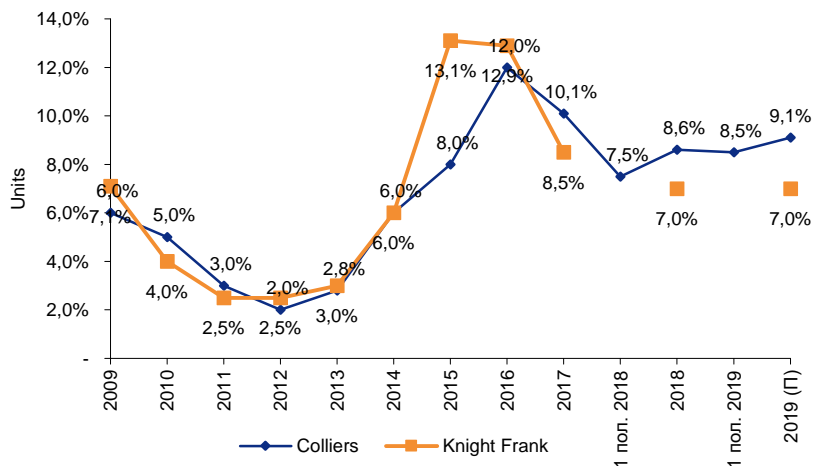
Источник: Knight Frank Research, 2019

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers International, в 1 пол. 2019 г. ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и ее городах-спутниках) составил 105,0 тыс. кв. м, что на 6,6% выше показателя предыдущего года, но на 41% уступает среднему показателю за последние 10 лет, за аналогичный период времени. Весь объем нового предложения классических торговых центров в 1 пол. 2019 г. сформирован одним объектом ТРЦ «Саларис» (GLA 105,0 тыс. кв. м)
- ▶ В текущем году торговые объекты меняют свое назначение, становясь удобным функциональным элементом городской инфраструктуры. Крупные проекты будут открыты в составе тематического парка развлечений, на транспортно-пересадочных узлах, в много-функциональных комплексах, а аутлеты традиционно разместятся рядом с загородным жильем
- ▶ В 2019 г. существенно изменилась структура заявленного предложения. Доля площадей торговых объектов, совмещенных с другими функциями выросла, достигнув следующих значений: в составе развлекательного парка – 35% суммарной GLA объектов 2019 г., торговых объектов в МФК – 15%, аутлетов – 11% и ТПУ – 3%. В результате развития новых форматов, доля GLA объектов в формате классических ТЦ снизилась с 63% до 35%, по сравнению с 2018 г. В то же время, за счет планируемого открытия шести небольших объектов районного формата, классические ТЦ составили более половины (8 из 14) от количества заявленных объектов
- ▶ С точки зрения географического распределения, два наиболее крупных объекта 2019 г. «Остров мечты» и «Саларис», в сумме составляющие 55% GLA предложения в 2019 г., в большей степени ориентированы на южную часть Москвы. В то же время, учитывая относительно равномерное распределение остальных проектов и широкие зоны охвата этих суперрегиональных проектов, можно говорить о росте насыщенности всех частей Москвы, за исключением востока, который традиционно менее насыщен торговыми объектами
- ▶ Одновременно с изменением форматов торговой недвижимости, меняются и совершенствуются форматы ритейлеров. Ряд сетей продолжили внедрять технические решения для повышения эффективности использования торговых площадей и повышения качества обслуживания покупателей: ведущие FMCG-ритейлеры «Пятерочка», «Перекресток», «Магнит» запустили масштабные программы ребрендинга, направленные на улучшение качества своих магазинов для покупателей. В рамках этих программ будет расширен ассортимент готовой еды, открыты кафе, а также появятся новые постаматы и пункты выдачи интернет-заказов магазинов-партнеров. «Вкусвилл» также планирует открытие магазинов нового формата, в которых не только появится новый ассортимент и будут открыты кафе, но также будет существенно увеличен размер торгового зала (до 400-500 кв. м). Улучшения затронули и ИТ-инфраструктуру: «Магнит» заключил соглашение с «Ростелекомом» о предоставлении покупателям Wi-Fi в магазинах сети, а «Спортмастер» модернизировал систему мониторинга энергоресурсов в своих магазинах
- ▶ Сеть «М.Видео» во 2 кв. запустила первый магазин с навигацией, основанной на технологии дополненной реальности, а DIY-сеть «Петрович» – первую цифровую студию с экранами для виртуального моделирования интерьера на основе своего каталога товаров

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 торговых галерей:</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, 2019

- ▶ В случае ввода всех объектов, заявленных к открытию в 2019 г., в срок обеспеченность площадями качественных ТЦ на 1 000 человек населения в г. Москве, вырастет на 6% к концу 2019 г. и достигнет 533 кв. м/1 000 чел., что приближено к нижним показателям развитых рынков

Спрос

- ▶ По данным компании Colliers International, в 1 пол. 2019 г. показатель вакантности продолжил снижаться и сократился на 0,1 п. п., до 8,5%. Годом ранее, в 1 пол. 2018 г., на фоне низкого ввода и открытия ключевых объектов с высокой заполняемостью вакантность достигала нижней точки траектории – 7,5%. До конца 2019 г., при соблюдении заявленных сроков открытий, вакантность вырастет до 8,8-9,4%, за счет кратковременного избытка предложения после ввода большого количества площадей в крупных новых объектах. Учитывая хорошую динамику средней заполняемости объектов, открытых в 1 пол. 2018 г. (средний показатель уже превышает 90%), в 2020 г. можно прогнозировать заполнение ритейлерами площадей объектов открытых в 2019 г. и возврат вакантности к общему понижающему тренду, наблюдающемуся с 2016 г.
- ▶ Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России в 1 пол. 2019 г. составило 13, что на 3 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. О планах открытия в 2019-2020 гг. заявили такие бренды, как Other Stories (принадлежит H&M), ресторанная сеть Cipriani, китайский бренд одежды Urban Revivo и южнокорейская сеть кинотеатров CJ CGV
- ▶ Активно развивается сегмент фуд-холлов. На столичном рынке с начала 2019 г. открылись 7 фуд-холлов с суммарной GLA 16,7 тыс. кв. м. Компании из Санкт-Петербурга развиваются на московском рынке в новых форматах: открыта «Кулинарная студия Ильи Лазерсона», запланировано открытие в 2019 г. детского города профессий «Наследники»

Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers International, в 2019 г. ожидается ввод в общей сложности 14 новых торговых объектов с суммарной арендопригодной площадью 540 тыс. кв. м, что в 2,8 раза превышает показатель 2018 г. и, в случае соблюдения сроков открытия, станет самым большим по величине показателем за последние 4 года. Наиболее значимыми объектами 2019 г. являются тематический развлекательный парк «Остров мечты» (190,0 тыс. кв. м) и ТРЦ «Саларис» (105,0 тыс. кв. м)

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

Предложения об аренде торговой недвижимости в САО г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Ленинградский проспект, 30С3	600,0	1 200 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/212132904
Дмитровское шоссе, 73С1	960,0	2 240 000	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/172878553
Ленинградское шоссе, 5А	450,0	850 000	22 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/214444382
улица Зорге, 28	464,3	1 005 984	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/198003362
улица 3-я Ямского Поля, 2к3	461,4	845 900	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/210859877
Смольная улица, 35С1	785,8	1 309 667	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/208447214
проезд Аэропорта, 8	425,0	708 333	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/207804025
Ленинградский проспект, 31АС1	422,0	721 600	20 519	https://www.cian.ru/rent/commercial/199294530
Бутырская улица, 97с5	400,0	800 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/206007084
Дмитровское шоссе, 85	407,2	814 400	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/212939902
улица Алабяна, 3К1	460,0	840 000	21 913	https://www.cian.ru/rent/commercial/207269864
Смольная улица, 15	420,0	840 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/206133055
Ленинградское шоссе, 5А	450,0	850 000	22 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/214501468
Петровско-Разумовский проезд, 24К1	440,0	880 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/214882307
Ленинградский проспект, 24	488,2	950 000	23 351	https://www.cian.ru/rent/commercial/209990068
улица Зорге, 28	463,8	966 250	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/206871262
улица Софьи Ковалевской, 2	447,6	1 000 000	26 810	https://www.cian.ru/rent/commercial/213319334
улица Вучетича, 22	466,0	1 000 000	25 751	https://www.cian.ru/rent/commercial/205015977
Ленинградский проспект, 66К2	460,0	1 200 000	31 304	https://www.cian.ru/rent/commercial/199294270
Ленинградский проспект, 30С3	487,0	1 199 968	29 568	https://www.cian.ru/rent/commercial/215005779
Ленинградский проспект, 47	550,0	1 427 800	31 152	https://www.cian.ru/rent/commercial/202759131
Часовая улица, 4К2	497,0	1 500 000	36 217	https://www.cian.ru/rent/commercial/215079826
Ленинградский проспект, 30С1	547,0	1 815 000	39 817	https://www.cian.ru/rent/commercial/199290592
Онежская улица, 11/11	1 100,0	3 000 000	32 727	https://www.cian.ru/rent/commercial/210810157
Минимальное значение			20 000	
Максимальное значение			39 817	
Среднее значение			26 061	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения о продаже торговой недвижимости в САО г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Ленинградский проспект, 77К2	1 016,8	345 000 000	339 300	https://www.cian.ru/sale/commercial/214535597
Кронштадтский бульвар, 30Б	1 628,0	392 000 000	240 786	https://www.cian.ru/sale/commercial/199290601
улица 3-я Ямского Поля, 9	1 400,7	416 064 000	297 040	https://www.cian.ru/sale/commercial/204939804
улица Зои и Александра Космодемьянских, 30/32К1	1 021,0	180 000 000	176 298	https://www.cian.ru/sale/commercial/199298078
бульвар Матроса Железняка, 9	1 547,5	210 000 000	135 703	https://www.cian.ru/sale/commercial/214851835
проезд Березовой Рощи, 12	1 628,0	227 570 000	139 785	https://www.cian.ru/sale/commercial/199292835
Большая Академическая улица, 13А	1 715,5	250 000 000	145 730	https://www.cian.ru/sale/commercial/214421622
Фестивальная улица, 27	1 165,0	291 250 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/214464296
Флотская улица, 13к3с1	2 087,0	300 000 000	143 747	https://www.cian.ru/sale/commercial/199293451
Ленинградское шоссе, 112к4	1 248,9	312 225 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/214856881
Ленинградский проспект, 31АС1	1 726,0	328 000 000	190 035	https://www.cian.ru/sale/commercial/214502735
Ленинградский проспект, 77К2	1 016,8	345 000 000	339 300	https://www.cian.ru/sale/commercial/207212116
Ленинградский проспект, 5С7	2 427,0	350 000 000	144 211	https://www.cian.ru/sale/commercial/214502759
Дмитровское шоссе, 81	2 928,1	406 453 661	138 811	https://www.cian.ru/sale/commercial/212734496
улица 3-я Ямского Поля, 32	1 689,0	170 000 000	100 651	https://www.cian.ru/sale/commercial/209060514
бульвар Матроса Железняка, 9	1 547,5	210 000 000	135 703	https://www.cian.ru/sale/commercial/202319349
Чапаевский переулок, 3	1 539,6	220 000 000	142 894	https://www.cian.ru/sale/commercial/163595651
Фестивальная улица, 35А	1 283,8	320 950 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/213954232
Ленинградский проспект, 31А	1 939,7	498 000 000	256 741	https://www.cian.ru/sale/commercial/209541193
Минимальное значение			100 651	
Максимальное значение			339 300	
Среднее значение			200 881	

Источник: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 100 651 до 339 300 руб./кв. м
- ▶ Среднее значение составило 200 881 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 20 000 до 39 817 руб./кв. м/год
- ▶ Среднее значение составило 26 061 руб./кв. м/год

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	51
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	63
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	Приложения	65
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	39		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42		

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения рыночной (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, 2011
 - 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 рыночной (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:

$$PC = CZU + ZB_{\text{окс}}/Z3_{\text{окс}} * P_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

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

где

PC – рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{\text{окс}}/Z3_{\text{окс}}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{\text{дев}}$ – прибыль предпринимателя

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

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

$U_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$U_{\text{экон}}$ – 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 рыночной (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 рыночной (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

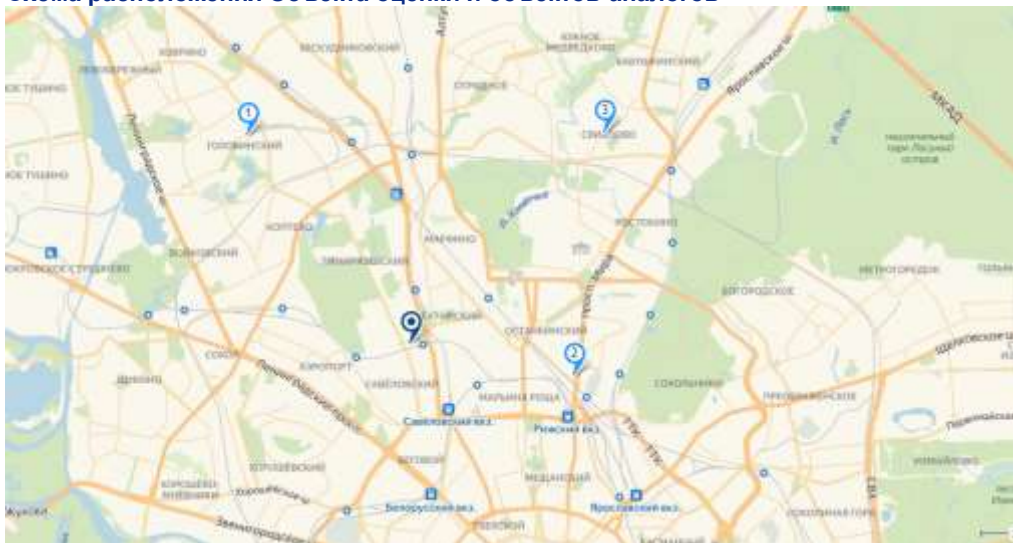
▶ Сравнительный подход

- 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, рыночная (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, Снежная ул., д. 13, корп. 1


Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

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

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Рыночная (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 рыночной (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, ул. Снежная, д. 13, корп. 1, м. Свиблово, 470 м, 6 минут пути пешком
Общая площадь, кв. м	2 141,4	1 628,0	710,0	1 081,0
Площадь подвала, кв. м -	-	-	225,5	419,0
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	339,8	462,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	144,7	200,0
Тип объекта	нежилое помещение	ОСЗ	ПСН	ПСН
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	подвал, 1 этаж, антресоль	подвал, 1-2 этажи
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.08.2019	текущая	текущая	текущая
Цена за объект, руб., с НДС		392 000 000	185 000 000	250 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		240 786	260 563	231 267
Контакты		7 926 110-83-77 Penny Lane Realty	7 916 932-05-29 Penny Lane Realty	7 926 537-14-23 Penny Lane Realty
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/199290601/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199290806/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199294850/

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	231 267
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>		-8,0%	-	-8,0%
Дата предложения	20.08.19	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, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, б-р Кронштадтский, д. 30Б	г. Москва, просп. Мира, д. 81	г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</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. Свиблово, 470 м, 6 минут пути пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		11,7%	4,0%	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 628,0	710,0	1 081,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-10,0%	-6,0%
Тип объекта	нежилое помещение	ОСЗ	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:		-	-	-
Площадь подвала, кв. м -		-	225,5	419,0
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	339,8	462,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	144,7	200,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	13,2%	15,3%
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон, %</i>		-	-	-
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		222 003	247 644	206 893
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торж), %</i>		19,7%	27,2%	29,3%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,417	0,302	0,281
Среднее значение, руб./кв. м с НДС		225 513		
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		483 000 000		

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 рыночной (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, 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. 184, табл. 96). Подробный расчет корректировки приведен ниже

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	1 081,0
Диапазон площадей	1500-3000	1500-3000	500-1000	1000-1500
Корректирующий коэффициент		1,00	0,90	0,94
Корректировка, %		0,0%	-10,0%	-6,0%

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 состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

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	1 081,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	225,5	419,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	339,8	462,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,0	-	144,7	200,0
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,32	0,39
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	0,48	0,43
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,20	0,19
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	0,87
Корректировка, %		0,0%	13,2%	15,3%

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.	2019	2020	2021	2022	2023
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>	%	14,03%				
Период дисконтирования	-	0,18	0,86	1,86	2,86	3,86
Фактор дисконтирования		0,98	0,89	0,78	0,69	0,60
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	65	91	81	73	65
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	91	81	73	65
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	375				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	408				
Корректировка, %		-8,0%				

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 2024 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 133 дня, так как Датой оценки является 20.08.2019 г. Таким образом, прогнозный период длится с 20.08.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 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
- ▶ Технические данные по Объект оценки были предоставлены Заказчиком

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

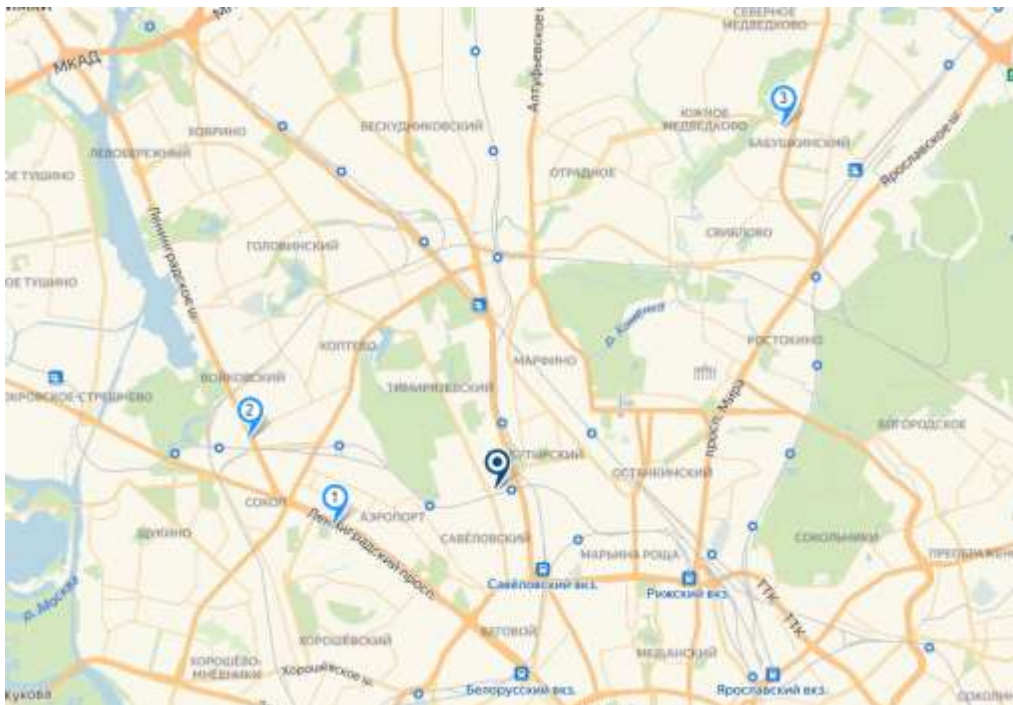
$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ 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

- ▶ 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. 36, табл. 3) средняя величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов составляет 12,1%

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. Ленинградский, д. 59





Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ш. Ленинградское, д. 9, корп. 1

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, 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. Ленинградский, д. 59, м. Аэропорт, 470 м, 5 минут пути пешком	г. Москва, ш. Ленинградское, д. 9, корп. 1, м. Войковская, 170 м, 2 минуты пути пешком	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1, м. Бабушкинская, 380 м, 4 минуты 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, подвал	1-й этаж
Общая площадь, кв. м	2141,4	300,0	367,8	332,6
Площадь подвала, кв. м -	-	-	279,7	-
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	300,0	88,1	332,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	ПСН	ПСН
Наличие витринных окон	имеются	имеются	имеются	имеются
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	20.08.2019	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		31 200	29 028	32 471
Контакты		7 985 224-63-64 Metro.Estate	7 925 011-01-44 Замоскворечье	7 916 002-39-05 Агора эстейт
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/213958688/	https://www.cian.ru/rent/commercial/214076378/	https://www.cian.ru/rent/commercial/214005510/

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		31 200	29 028	32 471
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>		31 200	29 028	32 471
Дата предложения	20.08.19	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,1%)	(5,1%)	(5,1%)
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		29 609	27 548	30 815
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, просп. Ленинградский, д. 59	г. Москва, ш. Ленинградское, д. 9, корп. 1	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Удаленность от метро	м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	470 м, 5 минут пути пешком	170 м, 2 минуты пути пешком	380 м, 4 минуты пути пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	(4,4%)	(4,4%)
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>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2141,4	300,0	367,8	332,6
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(17,0%)	(17,0%)	(17,0%)
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м -		-	279,7	-
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	300,0	88,1	332,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	26,0%	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон, %</i>		-	-	-
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		24 575	27 547	24 456
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		22,1%	52,5%	26,5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,443	0,187	0,370
Среднее значение, руб./кв. м/год, с НДС		25 526		
Потенциальный валовый доход, руб. в год, с НДС		54 662 015		

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	300,0	367,8	332,6
Диапазон площадей	1500-3000	250-500	250-500	250-500
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	0,83
Корректировка на площадь, %		-17,0%	-17,0%	-17,0%

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 расположены на разных этажах, следовательно требуется применение корректировки
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (8/12)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 141,4	300,0	367,8	332,6
Площадь подвала, кв. м	-	-	279,7	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	300,0	88,1	332,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,76	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	0,24	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,00	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	0,79	1,00
Корректировка на этажность, %		0,0%	26,0%	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

Прогноз расходов

► Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы №7 от 20 февраля 2019 г. О внесении изменения в статью 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 г. №64 «О налоге на имущество организаций», налоговая ставка в 2019 г. составляет 1,6%, 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 2019 г. составил 898 927 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,6%/365*133 дней), в 2020 г. – 2 621 166 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,7%), 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

	20.08.2019 - 31.12.2019	2020	2021	2022	2023
Налоговая ставка	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%
Помещение №1	103 771	302 583	320 383	338 182	355 981
Помещение №2	795 156	2 318 583	2 454 970	2 591 357	2 727 744
Итого	898 927	2 621 166	2 775 352	2 929 539	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 кв. м / 29 267,2 кв. м = 0,07

Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	1 277 211 735,66
Площадь ЗУ под всем зданием	22 983
Доля арендатора	0,07
Ставка, %	1,50%
Арендная плата за ЗУ	1 401 751

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 315 560 руб./год с НДС (483 000 000 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

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (10/12)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

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	%	14,87%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	446 359	

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

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-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на 16.08.2019 г. (ближайшая дата к Дате оценки), с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,52%

► 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

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (11/12)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

- ▶ В рамках оценки данного объекта период экспозиции был определен на основании данных, опубликованных Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>), согласно которому средние сроки экспозиции торговых и развлекательных помещений составляют от 3 до 10 мес. К расчетам было принято среднее значение, которое составило 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,76%
- ▶ 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	7,52%
Премия за специфический риск	1,75%
Премия за низкую ликвидность	3,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,03%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,03%

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%, согласно данным, опубликованных Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>), согласно которым средняя величина ставки капитализации для торговых помещений и зданий составляет 10,0%. К расчету было принято среднее значение в размере 10,75%

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:

- С – стоимость реверсии
- ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода
- R - ставка капитализации
- g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде
- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2023 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (12/12)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.08.2019 - 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,4%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	54 662 015	19 917 940	57 067 144	59 406 897	61 842 580	64 316 283	66 888 934
Потери от недозагрузки, %		12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		17 507 869	50 162 020	52 218 662	54 359 628	56 534 013	58 795 373
Операционные расходы, руб. в год, с НДС		1 687 532	4 818 932	5 005 755	5 193 916	5 382 607	5 418 492
Чистый операционный доход, руб., с НДС		15 820 337	45 343 088	47 212 908	49 165 712	51 151 406	53 376 881
Ставка дисконтирования, %		14,03%	14,03%	14,03%	14,03%	14,03%	14,03%
Ставка капитализации, %							10,75%
Период дисконтирования		0,18	0,86	1,86	2,86	3,86	4,36
Фактор текущей стоимости		0,9766	0,8927	0,7829	0,6866	0,6021	0,5638
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		15 450 847	40 478 527	36 961 980	33 754 967	30 797 383	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							157 443 704
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							496 529 125
Комиссия брокера, %	1,0%						4 965 291
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							277 157 474
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС, округленно							435 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

	Годовое значение	20.08.2019 - 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			4,4%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%
Аренда земельного участка	1 401 751	510 775	1 401 751	1 401 751	1 401 751	1 401 751	1 401 751
Налог на имущество	2 466 980	898 927	2 621 166	2 775 352	2 929 539	3 083 725	3 083 725
Резерв на замещение	446 359	162 646	465 999	485 105	504 994	525 194	546 202
Страхование	315 560	114 985	329 445	342 952	357 013	371 293	386 145
Итого, руб.		1 687 333	4 818 360	5 005 160	5 193 296	5 381 963	5 417 822

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	64
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	65
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
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	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		
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	483 000 000	0,5	
Доходный	435 000 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно с НДС			459 000 000,00
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС (20%)			382 500 000,00

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	44 155 225,55
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	338 344 774,45
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	382 500 000,00

Результаты оценки рыночной (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, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 20 августа 2019 г., составила:
- ▶ **382 500 000 (Триста восемьдесят два миллиона пятьсот тысяч) руб., без НДС, округленно, в том числе:**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **44 155 225 (Сорок четыре миллиона сто пятьдесят пять тысяч двести двадцать пять) рублей 55 копеек**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **338 344 774 (Триста тридцать восемь миллионов триста сорок четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) рубля 45 копеек**

	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	66
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	2. Список используемой литературы	67
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	68
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	4. Фотографии Объекта оценки	72
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	16	5. Копии предоставленных документов	76
Основные факты и выводы	18	6. Информация из сети Интернет	143
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	63		

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

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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.
- ▶ 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)

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/04567 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																					
г. Москва		17 января 2017 г.																																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика в качестве договорное страхование ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страхованием 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) в иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетство имеют условия настоящего Договора.</p>																																							
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Лыцкая СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. ИНН 7703669634, ОГРН 770501001 а/с 40701810901000000055 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000093, БИК 044525693																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 115112, г. Москва, ул. Борокская, д.17, к/с 52 ИНН 7703546099																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 500 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по количеству судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																																						
БРАНДИНГ	Брандинг не установлен (отсутствует)																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в-м/вс к/с/в/с в следующие периоды: <table border="1" data-bbox="393 692 984 835"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платеж</th> <th>Срок уплаты</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>23 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июня 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неуплаты очередной страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последующий автоматический досрочный прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередной премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			№ п/п	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты	1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	26 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	23 января 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№ п/п	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты																																				
1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	26 января 2018 г.																																				
2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	23 января 2018 г.																																				
3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																				
4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																				
5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																				
6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																				
7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.																																				
8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправожденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.																																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предположимые Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) и в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляется в соответствии с п. 3.1.2.3 (и) Правил страхования); Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда направлена Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или поступила в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется взаимная временная причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя при																																						

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	осуществление Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшим стороной Страхователем в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания истечения Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате осуществления Застрахованной деятельности Страхователем, и возмещать обязанность Страхователя осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправожденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются граждане – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не прекращено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.							
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному вынесению ответственности и оплате виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по предположимым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы на уведомление примененного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с письменного вида сообщить о событии Страховщику с указанием границ, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1388 728 1833 835"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>От 41 000 000 до 41 000 000,000</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 300 000 000,000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и оформлены в Settlement (сторона о сроке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	От 41 000 000 до 41 000 000,000	2 (два)	От 40 000 001 до 300 000 000,000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
От 41 000 000 до 41 000 000,000	2 (два)							
От 40 000 001 до 300 000 000,000	10 (десять)							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменного претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.							
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора Сеничкин Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Уполномоченного исполнительного лица Потупанко Александр Николаевич действующего на основании доверенности №0781716 от «31» октября 2016 г.						

8

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R776F05867 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
<p>1. Адрес Полиса заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и является договором страхования ответственности за осуществление оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховая сумма и возместить ответственность. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком от 11.2019г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части. Владелец/подписавший стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, на указанные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<p>СТРАХОВАЩИЙ:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 4771305884, ОГРН 772601091 р/с 4070181001300020355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30/10/18/0200000000093. БИК 044502933.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Сыстрова Наталья Николаевна Адрес регистрации: ул.ИФН, 530026640532</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p>	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности на все случаи страхования не установлен (отсутствует) Лимит ответственности на все случаи страхования, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>ФРАНШИЗА</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 23950 руб. (двадцать три тысячи девятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис/договор исторгается досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подлинного документального подтверждения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, не включая счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплатодержателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого градевался претензия; - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжным Судом/арбитражем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) гражданина в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаются с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛИ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и отнесение объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатодержателям); • целесообразные расходы Выплатодержателя по предварительному вынесению постановления о взыскании возмещения Страхователем, расходы по ведению в судебном порядке дел по предполагаемым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); • расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности за возмещение судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховые суммы, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещаются не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан, при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иной третьей лиц, в течение три дня предъявления Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Страховщиком иски. День выплаты страхового возмещения считается днем окончания срока с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для выдачи возмещения о возмещении, указанных в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>СРОКИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. 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 (двах) экземплярах: на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>
<p><i>Сыстрова Наталья Николаевна</i></p>	<p><i>Александр Александрович</i></p>
<p>Сыстрова Наталья Николаевна</p>	<p>и/или Председатель Дирекции №3 Александров Александр Александрович действующего на основании доверенности №0992R14 от 18* декабря 2014 г.</p>
<p>Договор (Первый/Проложенный) - 0991R776F05867</p>	



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



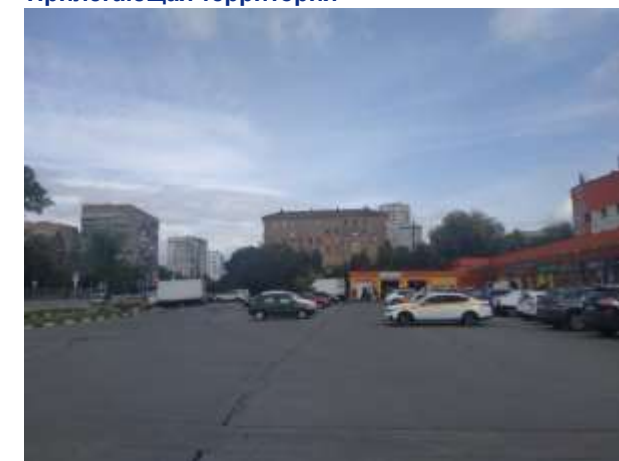
Входная группа



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 2017 года по настоящее время

Сведения о структуре собственности ООО "Саманта" на 01.01.2017

№	Имя участника	Идентификационный номер участника	Доля участия (%)	Вид участия	Сведения о документах, подтверждающих участие
1	ООО "Саманта"	770700002318	100%	полное участие	Учредительный договор от 01.01.2017 № 77/001/УД2017-2200

Итого: 100%

Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ "Об информации, относящейся к сфере деятельности юридических лиц, и о государственном реестре юридических лиц"

Дата выписки: 01.01.2017

Подпись: [Подпись]



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО СЛУЖБЕ НАДЗОРНО-КОНТРОЛЬНЫХ ВАКАНЦИЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о составе участников и структуре капитала ООО "Саманта" в период с 2017 года по настоящее время

Сведения об участии ООО "Саманта" в ООО "Саманта" на 01.01.2017

№	Имя участника	Идентификационный номер участника	Доля участия (%)	Вид участия	Сведения о документах, подтверждающих участие
1	ООО "Саманта"	770700002318	100%	полное участие	Учредительный договор от 01.01.2017 № 77/001/УД2017-2200

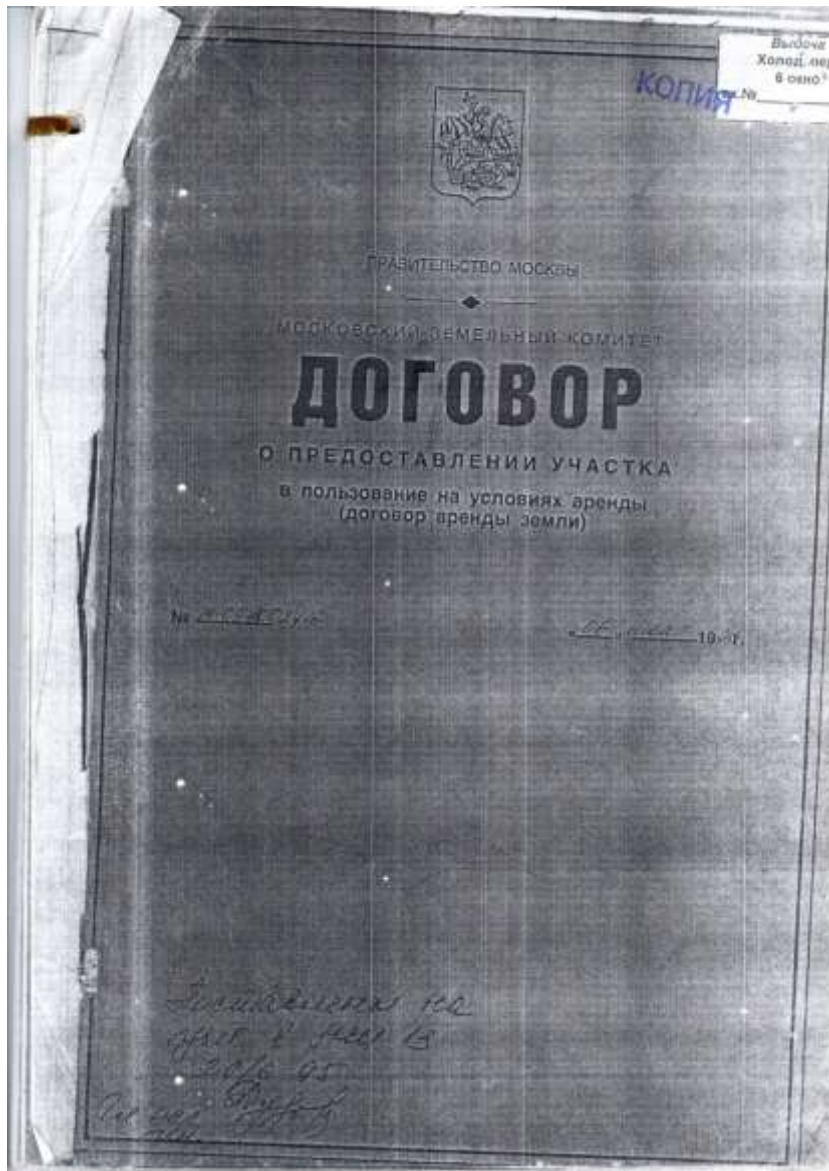
Итого: 100%

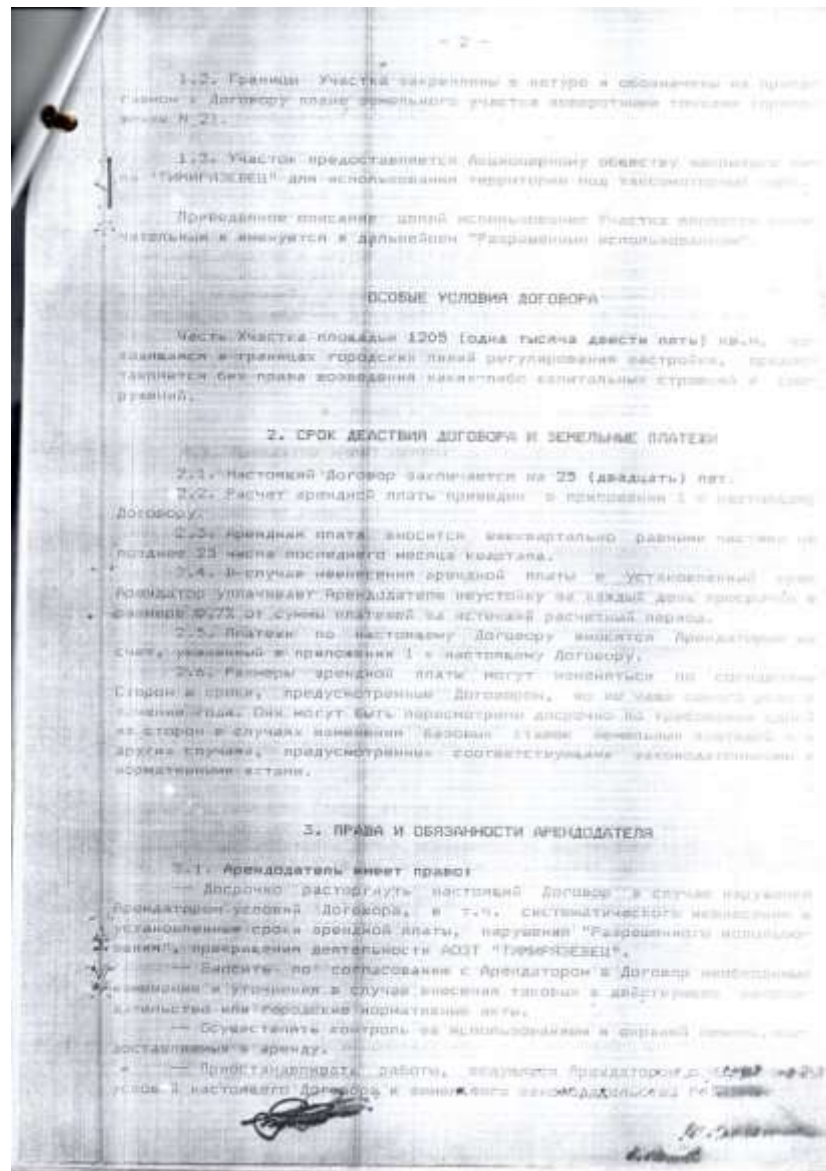
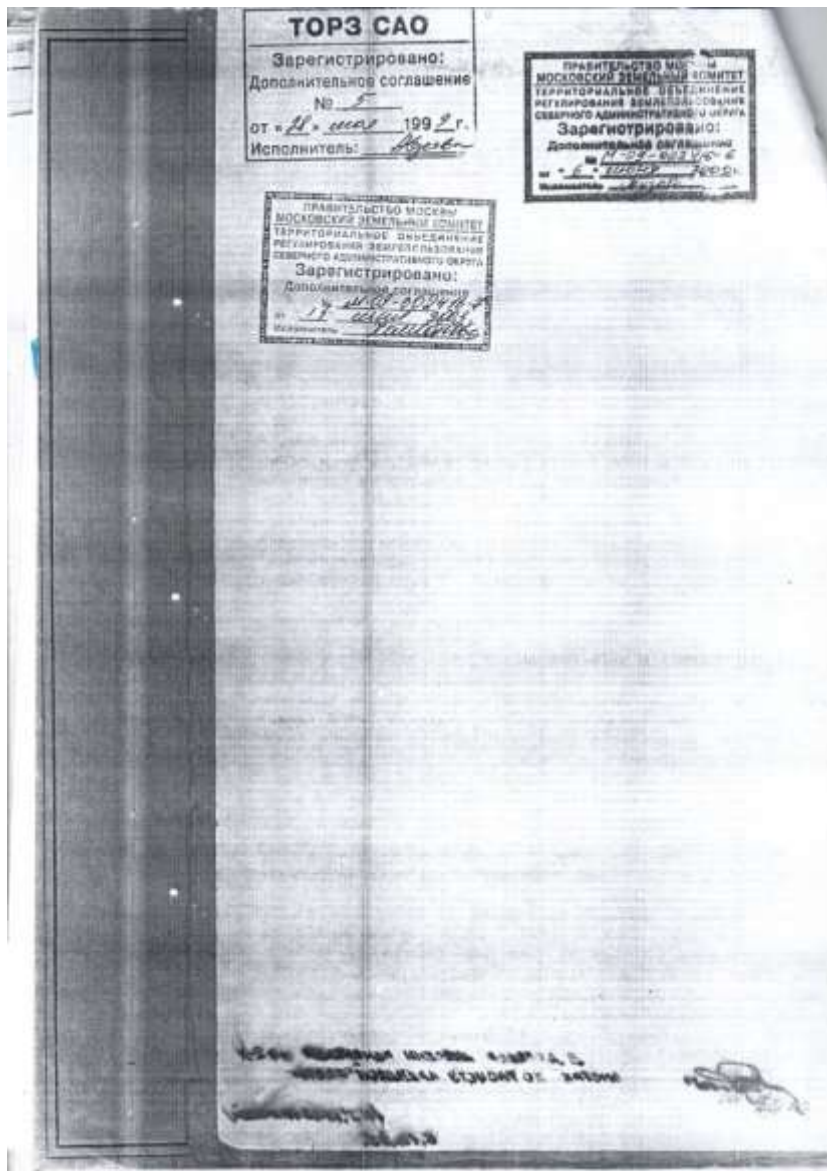
Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ "Об информации, относящейся к сфере деятельности юридических лиц, и о государственном реестре юридических лиц"

Дата выписки: 01.01.2017

Подпись: [Подпись]







3.2. Арендодатель обязан:

- Выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора;
- Выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора;
- Выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора;

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для использования территории под сельскохозяйственные нужды);
- Провести работы по улучшению экологического состояния участка, предусмотренные "Улучшениями";
- В арендованном порядке на протяжении настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях на письменном согласии Арендодателя арендовать территорию, принадлежащую на праве собственности Арендодателю, на срок до истечения срока Договора, наравне по номеру с 20 (двадцатью) календарными днями предварительного уведомления об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату в течение текущего расчетного года);
- При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведенные на земельном участке Улучшения, включая права Арендодателя на арендованной специальной согласованной территории на другой земельный участок на согласованных Сторонами условиях;
- В случае досрочного расторжения Договора, возмещение затрат, понесенных Арендодателем, исходя из рыночной стоимости полученных Улучшений, или в равной степени, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты на доставку, связанные с реализацией Улучшений), за исключением известной в области строительства информации, но не платящей на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом;

4.2. Арендатор обязан:

- Выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора;
- Соблюдать в соответствии с настоящим Договором условия аренды;
- Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологического

характеристики участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также и загрязнение территории участка.

— После окончания срока действия настоящего Договора вернуть участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, определенного в статье 1.1 настоящего Договора.

— Обеспечивать Арендодателя, органы государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

— Выполнять в соответствии с требованиями соответствующего законодательства требования по охране окружающей среды и земельным ресурсам, а также соблюдать требования к использованию и охране земель, предусмотренные в законодательстве и иных актах;

— В случае прекращения деятельности ООО "ЭКОТЕХНОЛОГИ" или в случае его реорганизации или ликвидации, Арендатор обязан уведомить Арендодателя письменно о прекращении или ликвидации ООО "ЭКОТЕХНОЛОГИ" в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления о ликвидации ООО "ЭКОТЕХНОЛОГИ" или иного документа, подтверждающего прекращение или ликвидацию ООО "ЭКОТЕХНОЛОГИ".

— Не нарушать права других землепользователей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

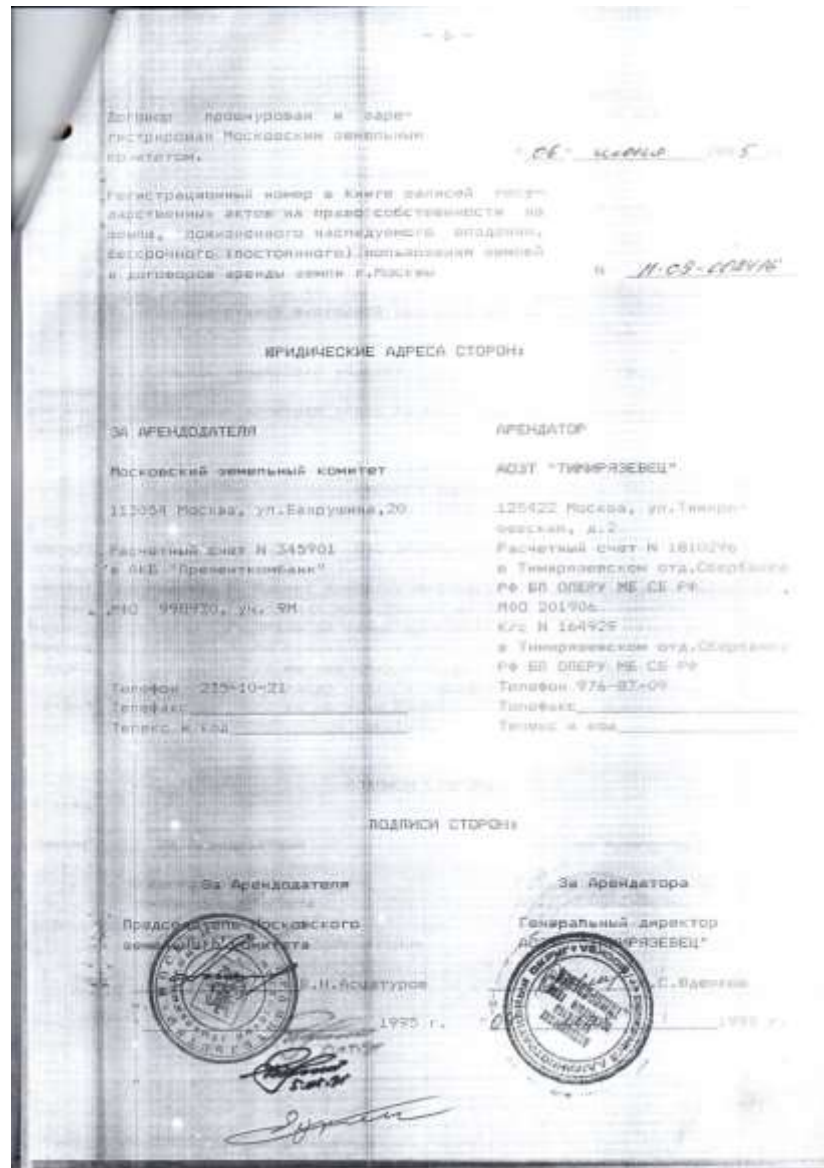
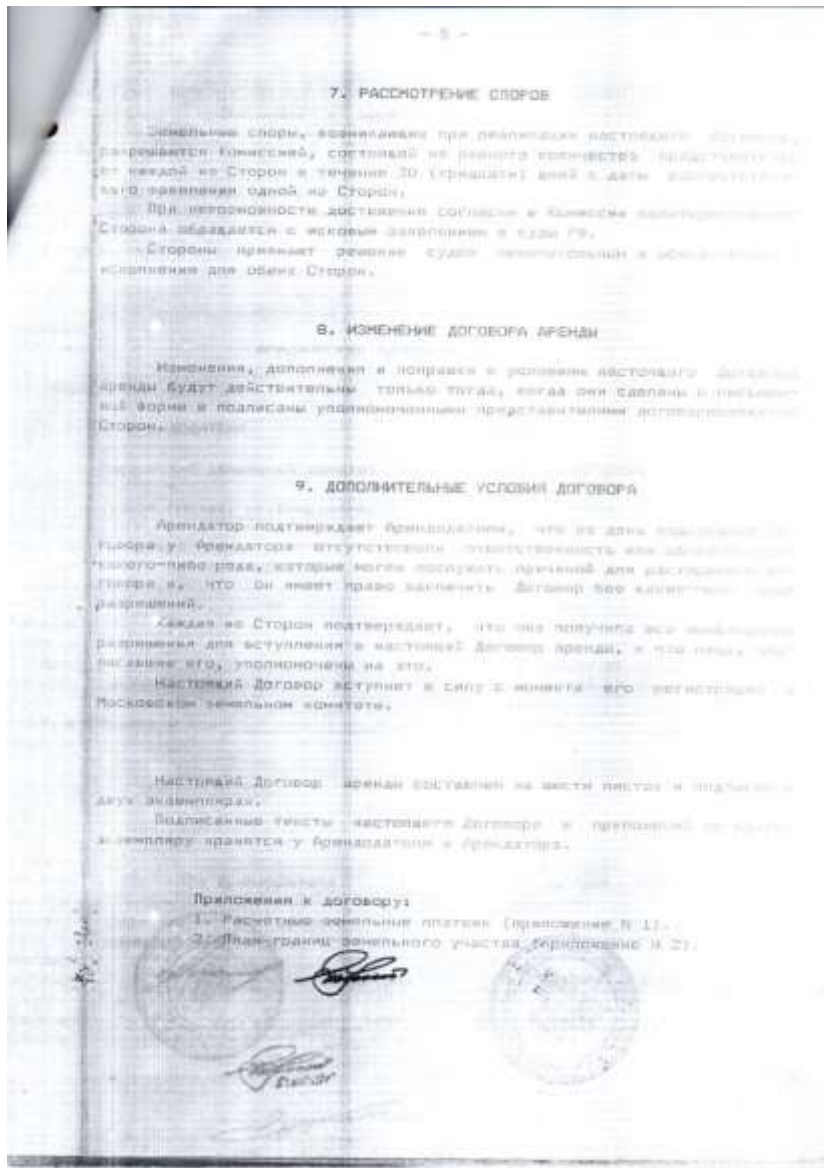
5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившей Стороны) своих обязательств по настоящему Договору (Нарушения), другая Сторона вправе потребовать от Нарушившей Стороны возмещения, а Стороны будут возмещены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неисполнения Нарушившей Стороны до истечения 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления о ликвидации ООО "ЭКОТЕХНОЛОГИ" Стороны имеет право обратиться в суд. Нарушения, которые могут быть устранены в интересах Стороны, не влечет за собой расторжения Договора.

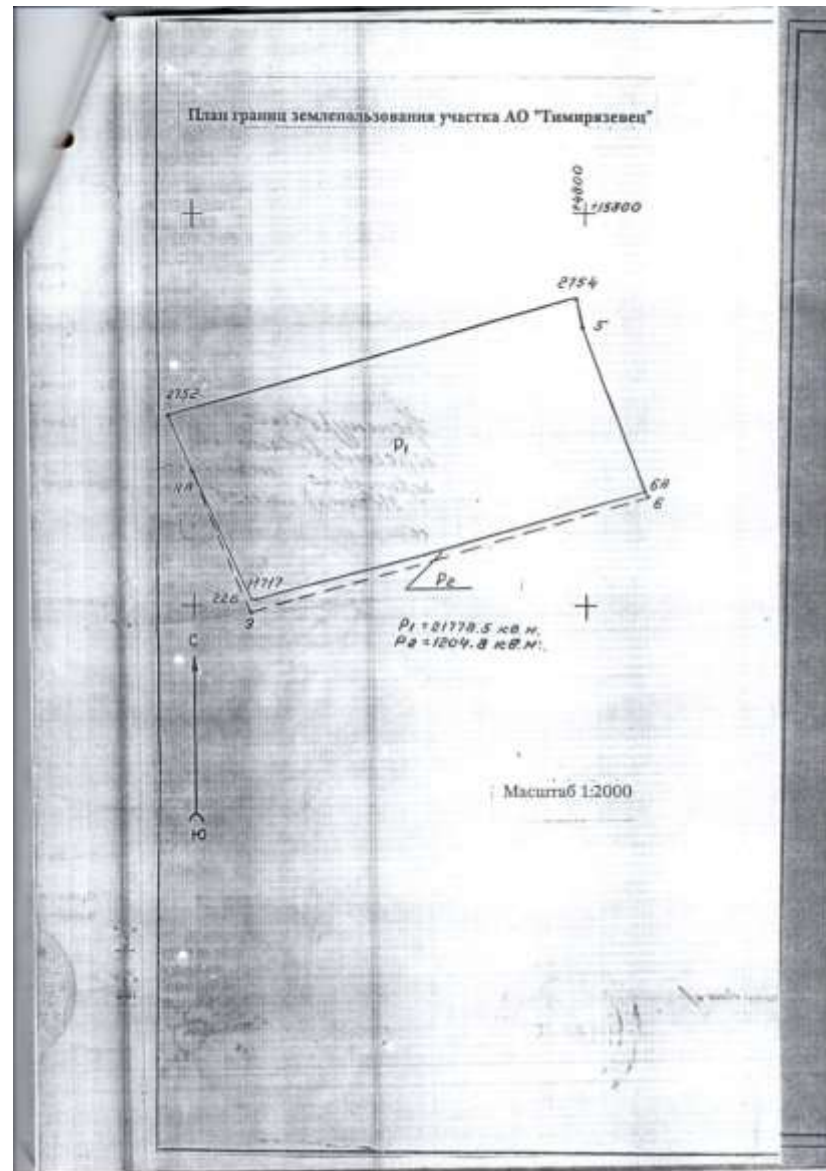
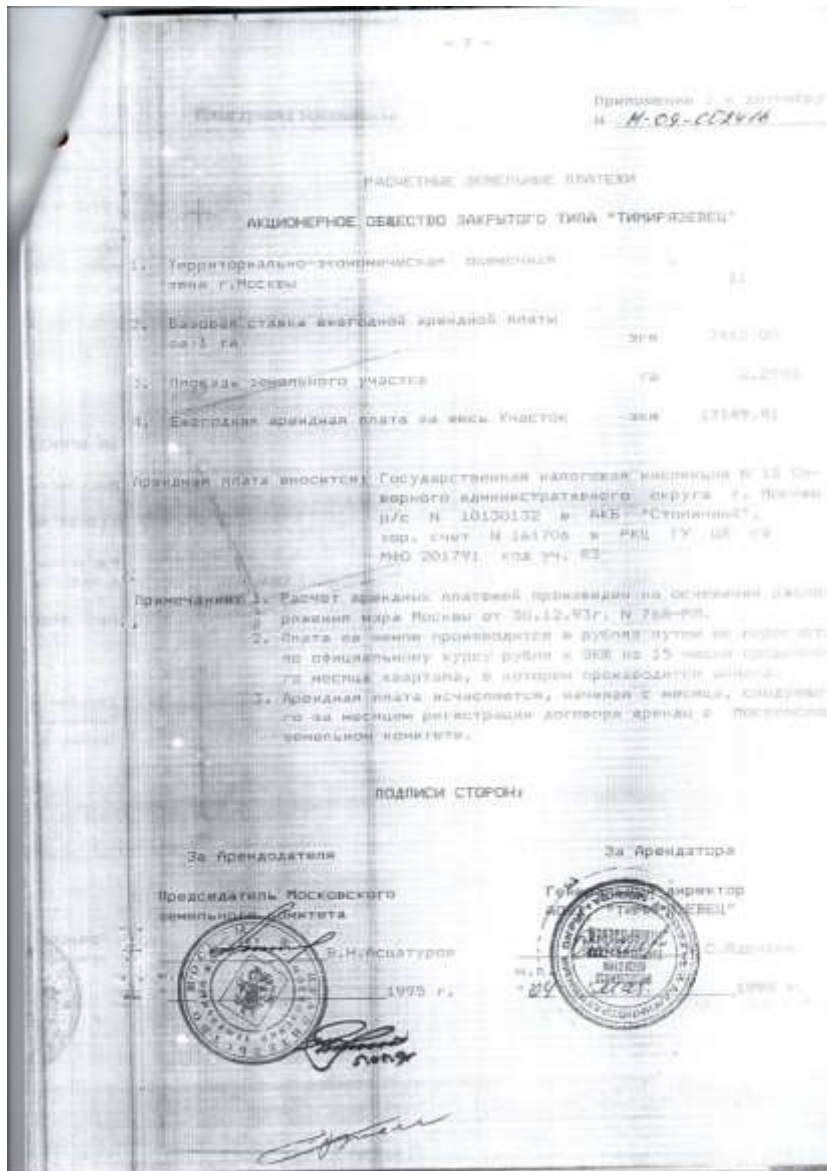
5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и принимаются юридические акты.

6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Событие должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным негосударственным органом. При возникновении особых обстоятельств (Силах 6 (шестая) статья) каждая Сторона должна встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с прекращением действия настоящего Договора.





Базисные údaje прав земельной участка
объекта №0 "Тимирязевский" (вост. терр.)

Таблица 1.1

№ п/п	Расстояние, метры	Губка, д. ф. м.	Координаты		Примечание
			x (м)	y (м)	
2284	54,260	8д: 17,0618	+15737,340	+4793,480	со. линия
5	89,171	8д: 29,2441	+15745,482	+4792,487	угол заб.
М	206,080	8д: 73,3360	+15699,821	+4829,377	параллель
11717	0,791	8д: 71,3334	+15682,430	+4830,600	-
229	73,147	8д: 25,0307	+15682,430	+4830,600	-
11А	32,188	8д: 25,0309	+15667,780	+4806,270	параллель
2252	217,398	8д: 73,3208	+15656,940	+4894,440	со. линия

Площадь участка - №0 "Тимирязевский" (вост. терр.) составляет: 2178,5 кв. м

Базисные údaje прав земельной участка
объекта №0 "Тимирязевский" (вост. терр.)

Таблица 1.2

№ п/п	Расстояние, метры	Губка, д. ф. м.	Координаты		Примечание
			x (м)	y (м)	
11А	206,080	8д: 73,3360	+15699,821	+4829,377	параллель
11717	0,791	8д: 71,3334	+15682,430	+4831,570	со. линия
229	73,147	8д: 25,0307	+15682,430	+4830,600	-
11 Б	77,490	8д: 25,0309	+15667,780	+4806,270	параллель
5	209,844	8д: 73,3428	+15698,177	+4829,894	угол заб.
6	4,603	8д: 20,2438	+15683,303	+4811,171	-

Площадь участка - №0 "Тимирязевский" (вост. терр.) составляет: 1204,8 кв. м

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 6 июня 1995 г. №М-09-002418

г. Москва *1996 г.*

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени Марии (Алики) Кирилловны г. Москвы, именуемой в дальнейшем Арендодатель, в лице ее членами Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе Крайчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности от "25" октября 1996 г. №33-7-0329/Б, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Тимирязевец", в лице Генерального Директора Юденикова Юрия Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и п. 2.5 распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 № 347/1-РМ в мерах экономического регулирования использования земель Москвы" устно объявить, что новые базисные ставки и поправочные коэффициенты, учитываемые при расчете использования земель, применяются при расчете арендной платы с 01.11.96.
2. Дополнение к Договору по расчету арендной платы издается в редакции использования по расчету арендной платы по настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земли.
3. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.96 № 347/1-РМ в мерах экономического регулирования использования земель Москвы внести изменения в пункт 2.4 Договора аренды земельного участка в части размера пени (неустойки), изменив его с 0,7 процента на 1,0 процент от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная с 1 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.
5. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические адреса сторон:

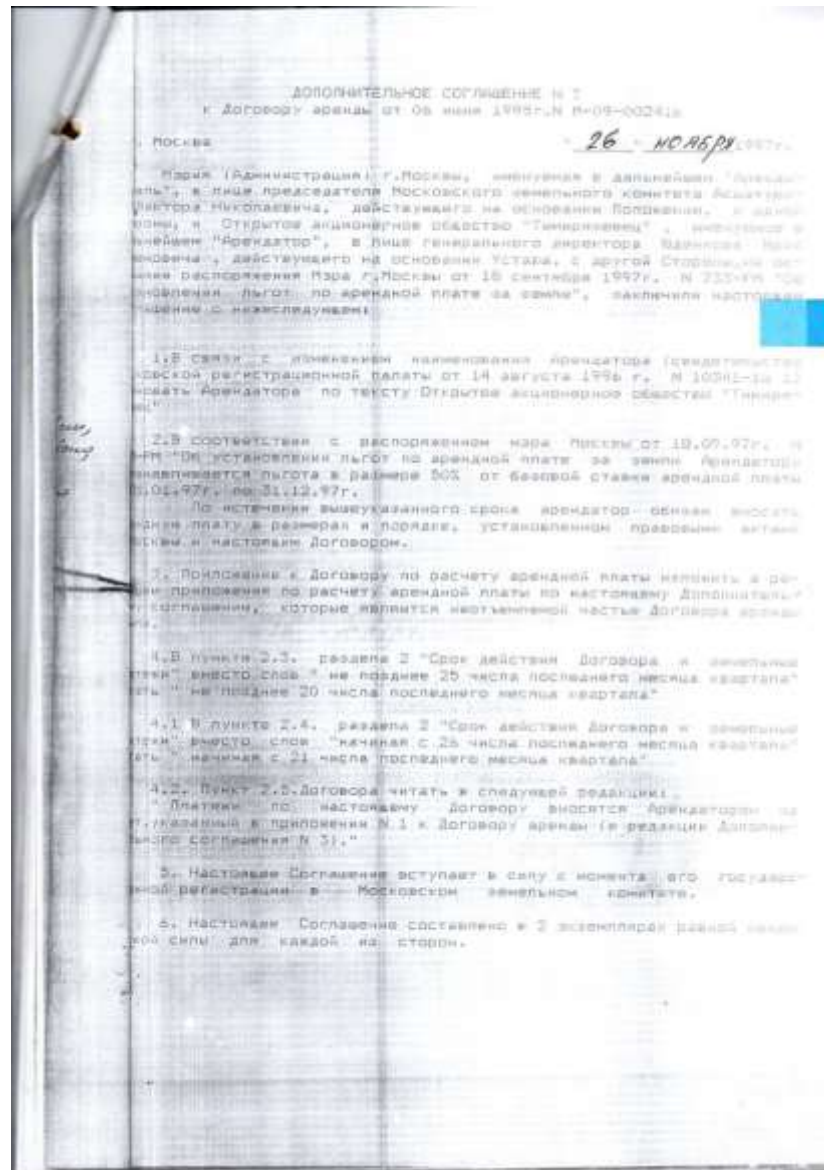
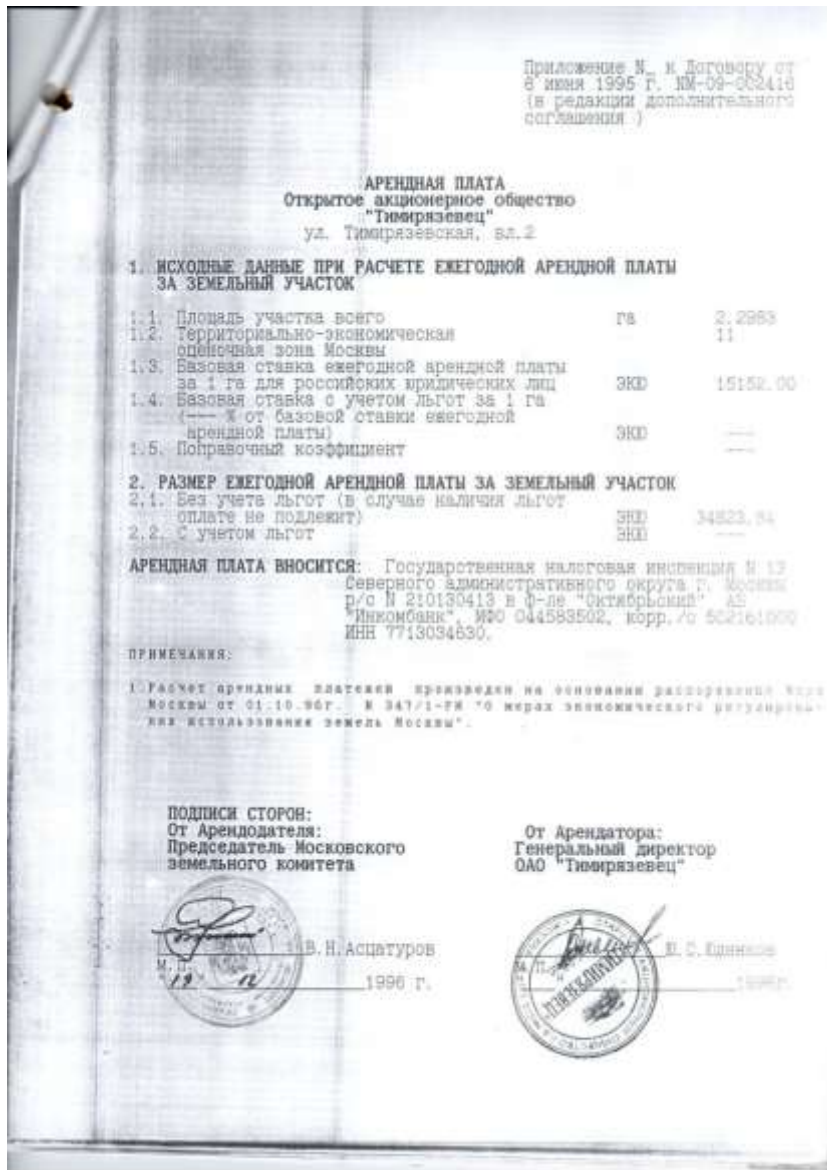
Арендодателя: 116054 Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Расчетный счет № 033345757
ИНН 7705031874 в Октябрьском филиале АО "Инкомбанк", БИК 044583506, корр.сч. - 502161000
Телефон 235-10-21

Арендатора: 125422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 2
Расчетный счет №457082
в Тимирязевском ОСС №8924
корр.сч. 342161500 МБ АК СБ РФ
БИК 044583342
ИНН 7713080587
Телефон 976-87-09

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы
Крайчинский Е.Г.
1996 года

От Арендатора:
Генеральный директор
Юдеников Юрий Семенович
Ю.С. Юдеников
1996 года





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

г. Москва "26" января 1998г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Общественного регулирования землепользования в Северном округе Крайковского Е. Г., действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытого акционерного общества "Тимирязевский"** в лице **Генерального директора Едунова В. С.**, действующего на основании **Устава**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии со ст. 9 и 13 Закона города Москвы Об основах платного землепользования в городе Москве от 16.07.97г. № 34, распределением коридором от 23.06.97г. № 492-РМ заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

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

Московский земельный комитет по ГПН №13, Северного округа г. Москвы,
 № 40603810900001000013, ИНН 7705031674, АКБ "Русский земельный банк" г. Егорьевск,
 КС 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

3. Юридический адрес:
 Представитель Арендодателя:

Арендатор:
**Открытое акционерное общество
 "Тимирязевский"**
 125422, г. Москва, Тимирязевская 2/3
 Расчетный счет № 40702610038180100610
 № 8010161000000000342
 в Тимирязевском ОДБ № 6924
 ИК АК СВ РБ
 ИНН 504568342
 ИНН 7718060587
 Телефон 976-87-09

От Арендатора:
**Генеральный директор открытого
 акционерного общества "Тимирязевский"**

Едунов В. С. (В. С. Едунов)
 "26" января 1998г.

Настоящее соглашение зарегистрировано Московским
 регистрационным номером № *01-002416-4*
 от 26 января 1998г.

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

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

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Общественного регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы Крайковского Едунова В. С., действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 04 июня 1998 г. № 33-И-6773/8, от имени (Администрации) г. Москвы с одной Стороны и **Открытого акционерного общества "Тимирязевский"** в лице **Генерального директора Едунова В. С.**, действующего на основании **Устава** с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

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

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

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

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

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
 Московский земельный комитет
 3054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
 Идентификационный номер налогоплательщика: ИНН 7705031674
 Московский земельный комитет
 Московское ОСВ № 7813
 № 40603810438110100034
 Идентификационный номер получателя:
 Б А К С Б РФ г. Москва
 Идентификационный номер счета: Идентификационный номер счета: 301018106000000000342
 Идентификационный номер счета: ИК 044525342
 Контактный 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 дополнительно-соглашения)

Арендатор: ООО "Тимирязевец"
 125462, г. Москва, ул. Фрунзе -
 развязка д 2/3
 Р/с № 4070211023030100610
 в Тимирязевский ОСВ, ветка, № 080505 Р/С
 к/с 301018106000000000342
 БИК 044525342
 ИНН 7713010527

Телефон 976-87-03
 Телефакс 976-87-03

Подпись сторон:

Арендодатель: Г. Кравичинский 1998 года
 Арендатор: Генеральный директор ООО "Тимирязевец" Фисат ЮС Фрунзе 1998 года

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
 к Договору аренды земельного участка
 от "6" июня 1998 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 Открытое Акционерное общество "Тимирязевец"

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 мэра 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 мэра 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 мэра 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 и Арендатор 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: 113064 Москва, ул. Бахрушина, 20
 Банковские реквизиты: (не для внесения арендной платы)
 ИНН 7705031674
 Р/с N 40603810438110100034 в Донском ОСБ N 7813
 М/с АК СБ РФ г. Москва
 к/с N 30101810600000000342
 БИК 044525342
 Телефоны: 156-08-00 - ТОРЭ САО
 450-82-38 - земельные платежи

Арендатор: **ООО «Тимирязевец»**
 Открытое Акционерное общество "Тимирязевец"
 Юридический адрес: 125422 г. Москва
 Тимирязевская ул. д. 2/3
 Почтовый адрес: 125422 г. Москва
 Тимирязевская ул. д. 2/3
 Банковские реквизиты:
 ИНН 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
 Е.Г. Кравчинский
 25 мая 1999г.

От Арендатора
 Генеральный директор
 ООО «Тимирязевец»
 В.С. Юденков
 25 мая 1999г.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

ООО «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

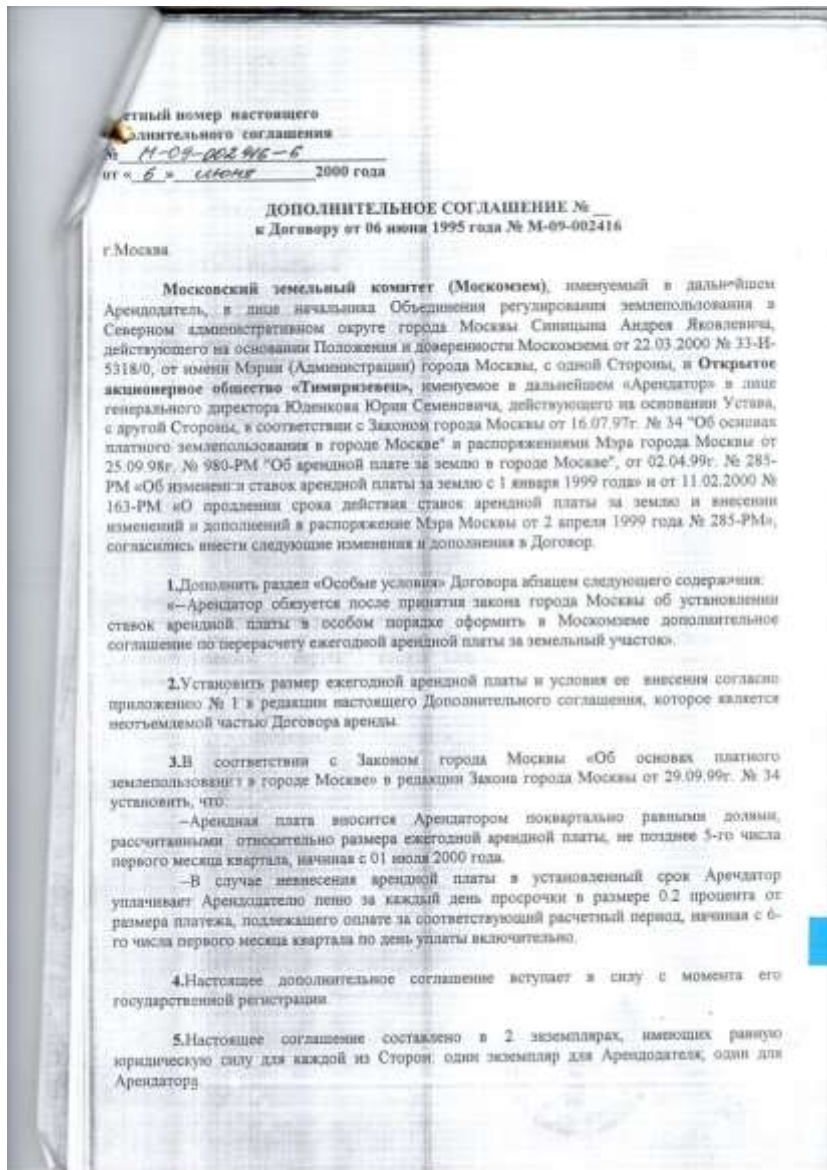
3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
 Московский земельный комитет ИНН 7705031674
 по ПИН N 33 Северного административного округа г. Москва. Расчетный счет N 40603810900001000013 в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва, БИК 044652730, корр. сч. 301018107000000000730

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
 Е.Г. Кравчинский
 25 мая 1999 года

От Арендатора
 Генеральный директор
 ООО «Тимирязевец»
 В.С. Юденков
 25 мая 1999г.



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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ИСХОДНЫЕ 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 и дополнений 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 сторожа: _____

От Арендодателя: Начальник Объединения регулирования земельно-имущественных отношений администрации округа города Москвы _____ 2000 года

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


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

Генеральному директору
ОАО «Тимирязевец»
Юденкову Ю. С.

125122, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3

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

125130, 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 10.06.2000г.*

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.

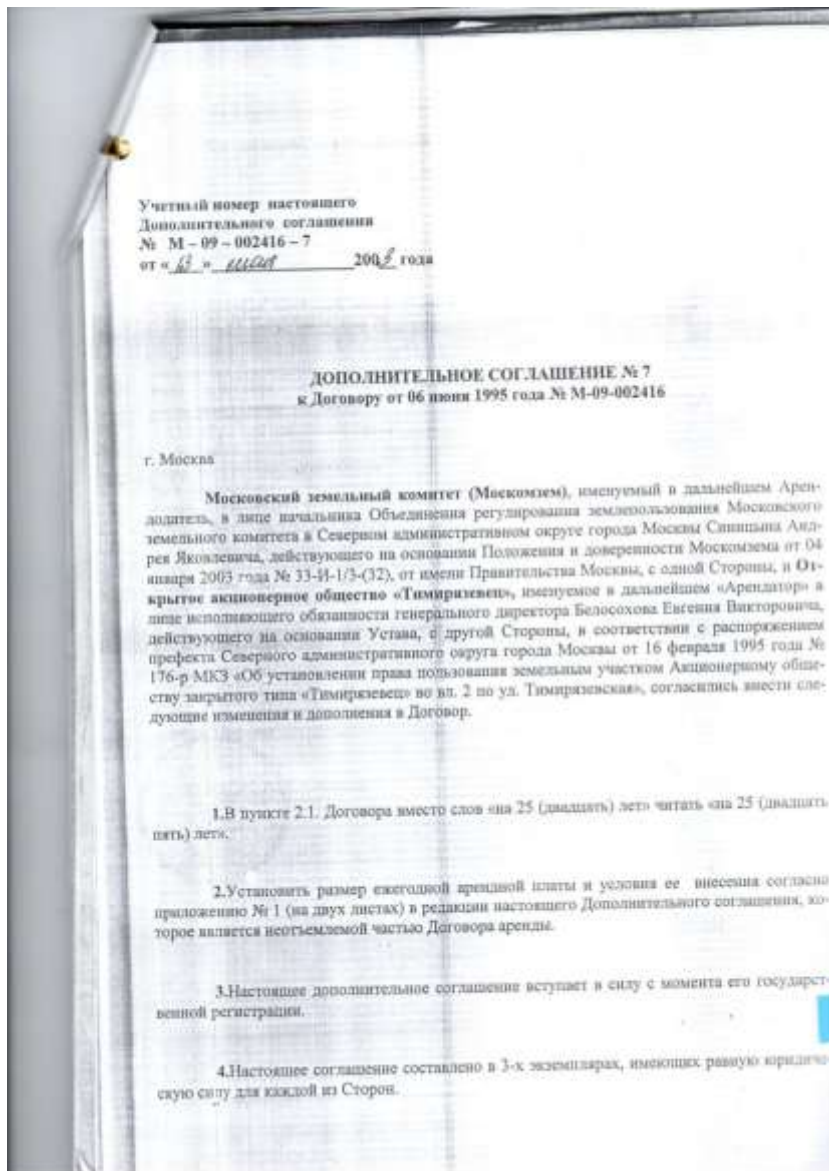
Московский земельный комитет напоминает, что внесение арендной платы производится по следующему реквизитам:

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

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

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

А. Я. Сивинцов







УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации права)
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в кадастровом и/или регистрационном правах на объект недвижимости
Лист 1
 Сведения об объектах недвижимости области недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование:	Итого листов выписки: _____		Итого листов выписки: _____
Лист № _____	Результат 2	Итого листов выписки: _____	Итого листов выписки: _____
03.04.2019			
Кадастровый номер	77-09/003/023/0004		
Номер кадастрового листа	77.09/003/023		
Дата вступления в законную силу	30.11.2018		
Регистратор (полное наименование регистрирующего органа)	Итого листов выписки: _____		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3		
Площадь, кв. м:	242,2		
Назначение:	Жилые помещения		
Типовый этаж, на котором расположен объект недвижимости, кадастровый номер этажа:	Этаж № 3		
Тип жилого помещения:	жилое помещение		
Кадастровый номер (руб.):	77.09/003/023/0004		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрирован объект недвижимости:	Итого листов выписки: _____		
Вид зарегистрированного объекта недвижимости:	жилое помещение		
Описание об объекте недвижимости в регистрационном реестр недвижимости (полное наименование жилого помещения, кадастровый номер помещения, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер иного объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрирован объект недвижимости)	Итого листов выписки: _____		
Статус записи об объекте недвижимости:	Итого листов выписки: _____		
Особые отметки:	Итого листов выписки: _____		
Выдана ли выписка:	Итого листов выписки: _____		
ТАБЛИЦА СВИДЕТЕЛЬСТВ СВИДЕТЕЛЬСТВО	Итого листов выписки: _____		
Итого листов выписки:	Итого листов выписки: _____		

Мухомов А. А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации права)
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в кадастровом и/или регистрационном правах на объект недвижимости
Лист 2
 Сведения об объектах недвижимости области недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование:	Итого листов выписки: _____		Итого листов выписки: _____
Лист № _____	Результат 2	Итого листов выписки: _____	Итого листов выписки: _____
03.04.2019			
Кадастровый номер	77-09/003/023/0004		
Номер кадастрового листа	77.09/003/023		
Дата вступления в законную силу	30.11.2018		
Регистратор (полное наименование регистрирующего органа)	Итого листов выписки: _____		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3		
Площадь, кв. м:	242,2		
Назначение:	Жилые помещения		
Типовый этаж, на котором расположен объект недвижимости, кадастровый номер этажа:	Этаж № 3		
Тип жилого помещения:	жилое помещение		
Кадастровый номер (руб.):	77.09/003/023/0004		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрирован объект недвижимости:	Итого листов выписки: _____		
Вид зарегистрированного объекта недвижимости:	жилое помещение		
Описание об объекте недвижимости в регистрационном реестр недвижимости (полное наименование жилого помещения, кадастровый номер помещения, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер иного объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрирован объект недвижимости)	Итого листов выписки: _____		
Статус записи об объекте недвижимости:	Итого листов выписки: _____		
Особые отметки:	Итого листов выписки: _____		
Выдана ли выписка:	Итого листов выписки: _____		
ТАБЛИЦА СВИДЕТЕЛЬСТВ СВИДЕТЕЛЬСТВО	Итого листов выписки: _____		
Итого листов выписки:	Итого листов выписки: _____		

Мухомов А. А.

Копии предоставленных документов (20/61)

Лист 5

Налоговая (в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости и объектах владения на территории границах области не введена)

Данные для идентификации налогоплательщика, кандидата в акционеры (по форме 03/04)

Выявление:

Дата № Регистра № _____ Дата ввода в эксплуатацию _____ Дата ввода в эксплуатацию _____

43/04/2019 _____ 77-09-0003033-0004


Кадастровый номер _____

Действующий кадастровый номер _____

Номер кадастрового листа (листа) _____ Лист № 1

Масштаб 1: _____ 1:800

ГЛАВНЫЙ СЛУЖАВЩИЙ СЛУЖБЫ ЗАСТРОЙКИ _____ Лист № 1.



Лист 1

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование государственного органа)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и объектах владения на территории границах области не введена

Сведения об объектах недвижимости области не введена

Лист 1

И Единый государственный реестр недвижимости имеет следующие сведения:

Выявление:

Дата № Регистра № _____ Дата ввода в эксплуатацию _____ Дата ввода в эксплуатацию _____

43/04/2019 _____ 77-09-0003033-0009

Кадастровый номер _____

Номер кадастрового листа _____ 77-09-000303

Дата приложения кадастрового плана _____ 26.11.2018

Район административного деления _____ Ленинский район

Адрес _____ 127023 Москва, ул. Гамбаровская, д.153

Площадь, кв. _____ 1000.2

Назначение _____ Нежилое здание

Целевое назначение _____ Земельный участок

№ документа, на котором зарегистрировано право собственности, владения _____ 10/02/2018

№ кадастрового документа _____ 10/02/2018

Кадастровый номер участка _____ 77-09-0003033-0009

Кадастровый номер участка в границах кадастрового плана _____ 77-09-0003033-0009

Вид разрешенного использования _____ Земельный участок для размещения объектов недвижимости

Сведения об объекте недвижимости (составление между собой различных кадастровых документов, кадастровых планов и иных документов, обеспечивающих кадастровый учет объектов недвижимости): _____

Статус объекта недвижимости _____ Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Земельный участок"

Рисков нет _____

№ кадастрового документа _____

№ кадастрового документа _____



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 (изменения) проектной документацией №20180829.3, выполненной ООО «Моспроектинжестек», 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 членом 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 автоматизации «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. №32/01-15/60, заключенным между Арендодателем и ПАО «Сбербанк» (далее – Залогодержателем).
- 1.8. Арендатор подтверждает и гарантирует, что он получал 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, аккумуляторной, автомобильной 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 спланированный автомобильный автопарк 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 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 перечисления Арендатору арендной платы за это время, когда помещения Арендатора не были открыты для торговой деятельности владельцами такого заведения.
- 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.

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 оплачивать 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 (по 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, повлекшем (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).

- 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 Госпожнадзора, Госсаннадзора, Госкомприроды, Архитектурно-планировочным управлением и Объединением административно-технических инспекций, 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 тубусе.
- 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 (электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения), 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 расчете 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 подложке. 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 (yvalova22@yandex.ru; 9794209@yandex.ru) на любой из адресов электронной почты Арендатора (evart@marlin@amag.ru; Samkret@ms.YaValeriy@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 парочка;
*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 вмен Арендодателя, Арендатор обязуется за свой счет устранить указанные повреждения. В случае уклонения Арендатора от устранения указанных повреждений, повреждения могут быть устранены Арендодателем с 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, подлежащий возмещению, 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. Служа 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 произведенных 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 дает 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 действуют 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 возвратит 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 даст 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 подлежащие без вреда для конструкций и функциональному назначению 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 предварительный 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 возврате Помещения Арендодателю 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. Гамкрелдзе

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 «Автоматизация» М.П.



12

Приложение №2
К договору № Т151-16 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 и эвакуации (перемещение) 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. Регистрат 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. Гончарова

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 Гончаровой 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) 976-87-09
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. Гончарова

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

Арендодатель: **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
СКМ	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.

Генеральный директор ООО «Автомашины» М.П.



А.С. Гимареева

В.А. Гимареев

17



ДОГОВОР №Т/194-14
аренды торгового помещения

г. Москва от 19 декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевское», 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 «Тимирязевское» № 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 Задание, включая Помещение, обременено залогом в пользу Открытого акционерного общества «МДМ Банк» (ОГРН 1025400001571, ИНН 5408117935, КПП 546001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «11» октября 2010 г. №17.Д07/10.372, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «21» июля 2012 года №17.Д11/12.1109, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «17» июля 2013 года №17.Д11/13.824/1, заключенными между Арендодателем и ОАО «МДМ Банк» (далее – Залогодержатель).
- Арендодатель гарантирует, что получит безусловное письменное согласие Залогодержателя на заключение настоящего Договора, его изменение и прекращение, в случае достижения такой договоренности Сторонами, и предоставит его Арендатору не позднее даты подписания настоящего Договора.
- 1.8. Арендодатель гарантирует, что Арендатор и его субарендаторы будут являться единственными торговыми операторами, осуществляющими в Здании розничную торговлю продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Настоящий пункт не распространяется на рестораны, в том числе быстрого питания и кафе, а также монобрендовые торговые точки и торговые точки, осуществляющие розничную торговлю элитными сортами алкогольных и табачных изделий (в том числе табачной для кальяна), чай, кофе, шоколада, мармелада, орехов, сухофруктов, нефасованным мороженым, свежесырыми соеами, при этом общая площадь одной такой торговой точки не должна превышать 50 кв. м; общее количество таких торговых точек в Здании ограничено количеством 10 штук.
- 1.9. Арендодатель гарантирует, что в Здании отсутствуют и будут отсутствовать в течение всего срока действия настоящего договора предприятия/учреждения/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией.
- 1.10. Арендатор не имеет право без согласия Залогодержателя досрочно уплачивать арендную плату, а Арендодатель требовать ее уплаты, сдавать помещение в субаренду или уступать права арендатора по настоящему Договору.
- 2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.**
- 2.1. На территории Торгового помещения запрещены незаконная продажа товаров (иных вещей), свободная реализация которых запрещена или ограничена в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору и/или его субарендаторам возможность

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

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

3. Срок действия Договора

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае, если за один месяц до начала шестого года с даты подписания Акта приема-передачи курс доллара к рублю, установленный ЦБ РФ, будет на 30 (Тридцать) и более процентов ниже, чем аналогичный курс, установленный ЦБ РФ на дату заключения настоящего договора, то размер постоянной составляющей арендной платы по завлечению Арендатора на шестой год действия настоящего Договора устанавливается в размере рублевого эквивалента 970 (Девятьсот семидесяти) долларов по курсу доллара США к рублю РФ 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**

субсидирующих организаций, счета-фактуры, акты выполненных работ по обеспечению Помещения коммунальными услугами, а также копии счетов-фактуры, Актос и также копии счетов субсидирующих 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 (выступление 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 целых 65/100) рублей, в т.ч. НДС. В случае увеличения размера Постоянной составляющей арендной платы, размер обеспечительного платежа подлежит пропорциональному увеличению, путем внесения Арендатором соответствующей суммы не позднее чем через 7 (семь) рабочих дней с даты увеличения размера Постоянной составляющей арендной платы. Обеспечительный платеж засчитывается Арендодателем в счет оплаты последнего месяца аренды по настоящему Договору.**

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

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

5.8. **В случае наличия в Здании предприятия/учреждения/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией, а также в случае наличия в Здании операторов, осуществляющих торговлю продовольственными товарами, в т.ч. алкогольной продукцией, за исключением лиц, указанных в п. 1.9 настоящего Договора, Арендатор направляет Арендодателю соответствующее уведомление. Получив указанное уведомление, Арендодатель обязан 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 Здание, услуги по уборке Мест общего пользования и придомовой территории, части кровли Здания, чистки пешеходной части прилегающей к Зданию территории, мойки внешней стороны окон и витриней Здания, мойки фасадов Здания, вывоз мусора с территории Мест общего пользования, по проведению планового технического обслуживания и текущего ремонта (за исключением Помещения), а также капитального ремонта Здания (за исключением внутренних перегородок и оборудования в Помещении), в том числе: несущих и ограждающих конструкций Здания, систем отопления, систем горячего и холодного водоснабжения, систем канализации, систем электроснабжения (за исключением наших видов инженерных систем Помещения, но включая трансивные системы, проходящие через Помещение), систем пожарной сигнализации, систем охранной сигнализации, лифтов и прочей техники, расположенной на территориях Мест общего пользования, а также услуги по содержанию и эксплуатации внешних и внутренних инженерных систем Здания, общедомовой системы вентиляции и кондиционирования Здания и Помещения (за исключением фанкойлов в Помещении и подводящих к ним инженерных сетей внутри Помещения), систем холодоснабжения, сезонного отопления, санвентиляции, обеспечения горячим и холодным водоснабжением, внутреннего, наружного рекламного освещения торгового центра, в т.ч. аварийного (эвакуационного) освещения, содержание противопожарного водопровода общего назначения, содержание

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

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

7. Ответственность Сторон.

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

8. Форс-мажор

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

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

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

9. Изменение и расторжение Договора

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

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

6. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

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»

 Гинзбург А.С./

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

 Лазарева Ю.О./



Приложение № 2
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тюмариэлент»
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



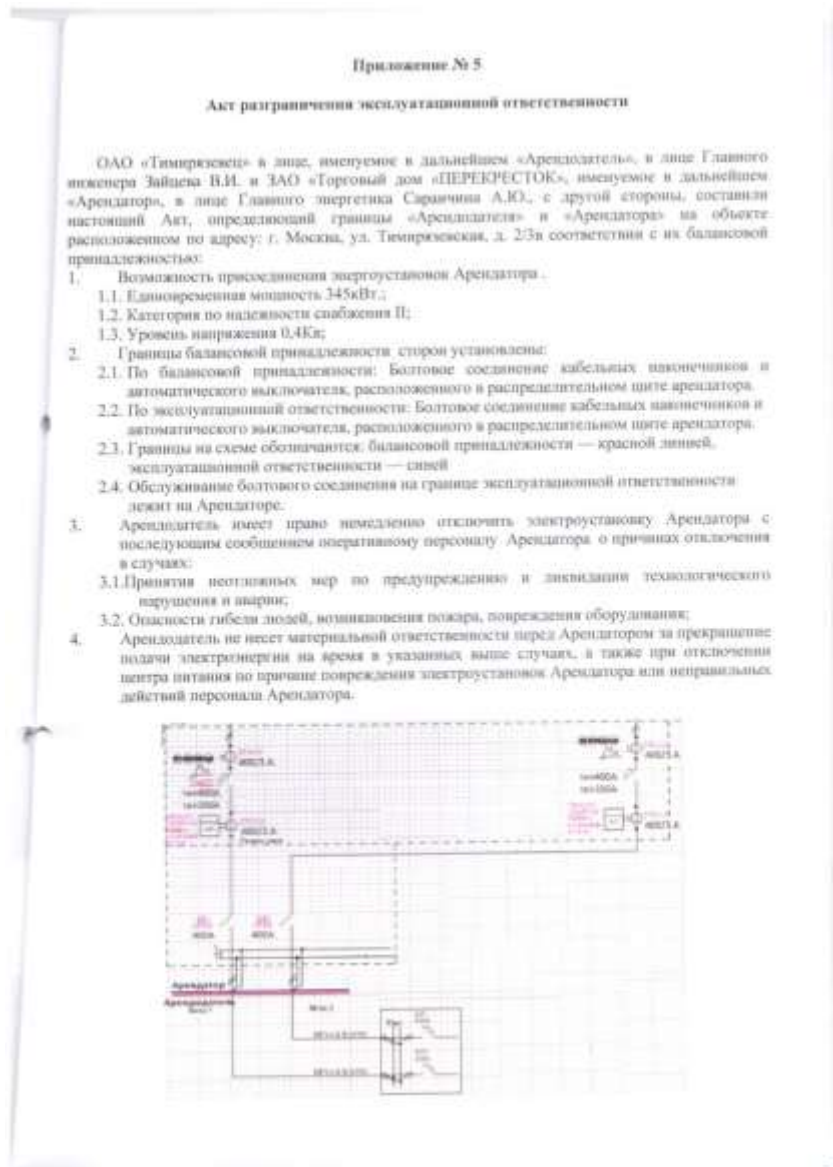
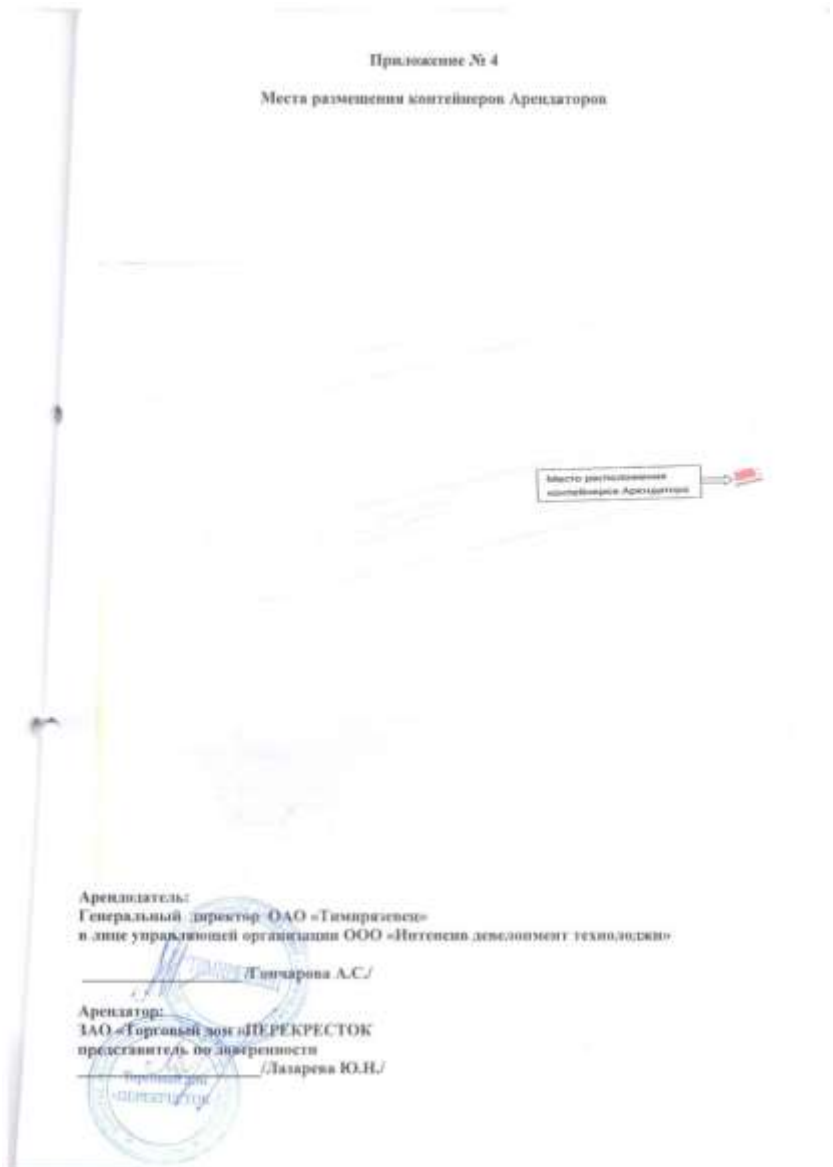
Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тюмариэлент»
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи»

/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 «Интеспа-девелопмент-технологии»

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

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

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

г. Москва «17» октября 2014г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное в Москве, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ИНН 5027000287 (Свидетельство о внесении записи в Единый госреестр недвижимости от 20.01.2003 года выданное Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии № 01/001/2013 от 13.01.2013), в лице Генерального директора ООО «Интеспа-девелопмент-технологии» в лице Юлии Юрьевны Шаповаловой, действующей на основании доверенности № 01-1-2298 от 01 октября 2013 года, с одной стороны, и закрытого акционерного общества «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированного Московской регистрационной палатой 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации № 50/01/2013 от 10.07.2013 года, свидетельство о внесении записи в Единый госреестр недвижимости от 13.01.2013 года выданное Управлением МЧС по г. Москве, ИНН 7708039103, в лице Юлии Юрьевны Шаповаловой, действующей на основании доверенности № 01-1-2298 от 01 октября 2013 года, с другой стороны, заключили дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения «Старый»/«Старый», состоящий из следующих частей:

1. По условиям Договора аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатор принял в аренду и арендованное имущество передано арендодателю на условиях, определенных во вступившем в силу Договоре аренды нежилого помещения № 1-05-13 от «23» октября 2013г. в г. Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1, общей площадью: 2 000 кв. м.

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

3. Подписанные документально удостоверены сторонами. Подписанные документально оформлены в Приложение к акту приема-передачи.

4. Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, один из которых в силу не имеет.

Приложения:
1. «Техническое описание помещения по адресу: Московская обл. Аренда-передача» - по 1 экз.

Арендодатель:
Генеральный директор
ОАО «Тимирязевец»
М.П. О.М. Фомин

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

Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Интеспа-девелопмент-технологии»
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 ВОС/А/2015 от 30.01.2015 г., Договора о передаче полномочий единоличности исполнительного органа, Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская ул., д.1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г. за №484,976, основной государственный регистрационный номер 1027700634493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, КПП 997550001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Лидерской 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 и Здании, в котором расположено Помещение, содержащиеся в ГКН, и получить Кадастровый паспорт Помещения, подтверждающий учет Помещения в ГКН, соответствующий Приложению №1 к настоящему Дополнительному соглашению, не содержащий отметок о перепланировке, не согласованной в установленном законом порядке, и передать оригинал кадастрового паспорта Арендатору по Акту приема-передачи. Арендодатель предоставляет Арендатору подписанный со своей Стороны Акт выполненных 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 выдвигать и зарегистрировать дополнительное соглашение о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

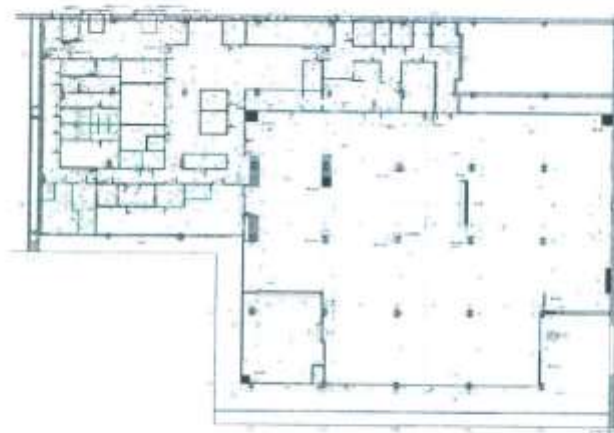
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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

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

Приложение №1

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

План Помещения после проведенной перепланировки.



Арендодатель:

Гинчарова А.С.

Арендатор:

Лазарева Ю.Н.



Копии предоставленных документов (45/61)

Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г.

г. Москва
«01» октября 2015 года

Открытое акционерное общество «Тимирязевское», зарегистрированное Московской регистрационной палатой за № 070.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302875, ИНН 77/0605987, КПП 77/3010001, место нахождения: 127422 г. Москва ул. Тимирязевская, д.2/3, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Говардиной Анны Сергеевны (ИНН 77/3412609087, ОГРН/ИП 310774633400630), действующего на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевское» № 4/ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская пл., д.1 зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за № 484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493, ИНН 77/0229110, КПП 907350001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Лазарев Ю.И.и Николаевым, действующей на основании Доверенности от «29» июля 2015 года, удостоверенной Галаевой Еленой Николаевной, арестом исполняющей обязанности ититулу с г. Москва Сидорова Ирины Евгеньевны, зарегистрированной в реестре за № 9-15739, с другой стороны, при совместном упоминании и по отдельности в ряде случаев «Сторонами», торгово-закончили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (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 (Две тысячи) кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, и следующего:

- Стороны пришли к соглашению изменить абзац второй пункта 5.1.1. Договора в следующей редакции: «Начиная с 17 октября текущего последующего года размер постоянной составляющей части арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) в следующем порядке:
 - с 17 октября 2015 года на 3 (Три) процента от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период;
 - с 17 октября 2016 года на 3 (Три) процента от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период;
 - с 17 октября 2017 года на 3 (Три) процента от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период;
 - с 17 октября 2018 года и далее ежегодно на 5 (Пять) процентов от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период».
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. Все остальные положения Договора остаются неизменными и являются Сторонами подтверждающим своим согласием.
- Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его регистрации. Стороны, действующая в ст. 425 ГК РФ, приняли к исполнению в том, что условия настоящего Дополнительного соглашения образуются к отношению Сторон по Договору с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, вступившего от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию при на недвижимое имущество и связан с ним.

5. Государственная регистрация настоящего Дополнительного соглашения осуществляется силами Арендодателя. При этом оплата 100% государственной пошлины для регистрации осуществляется за счет средств Арендатора. Арендатор обязан представить Арендодателю все документы, необходимые с его стороны для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, в т.ч. оригинал платяного поручения, подтверждающего оплату 100% расходов по государственной пошлине. Расходы Арендатора в связи с регистрацией настоящего Соглашения не подлежат компенсации со стороны Арендодателя.

6 ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ОАО «Тимирязевское»

Арендатор:
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»

(Подпись) ИП Говардина А.С.

(Подпись) Лазарев Ю.И.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Подпись: [подпись]
М.П. [подпись]
[подпись]
[подпись]
[подпись]
[подпись]





**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./

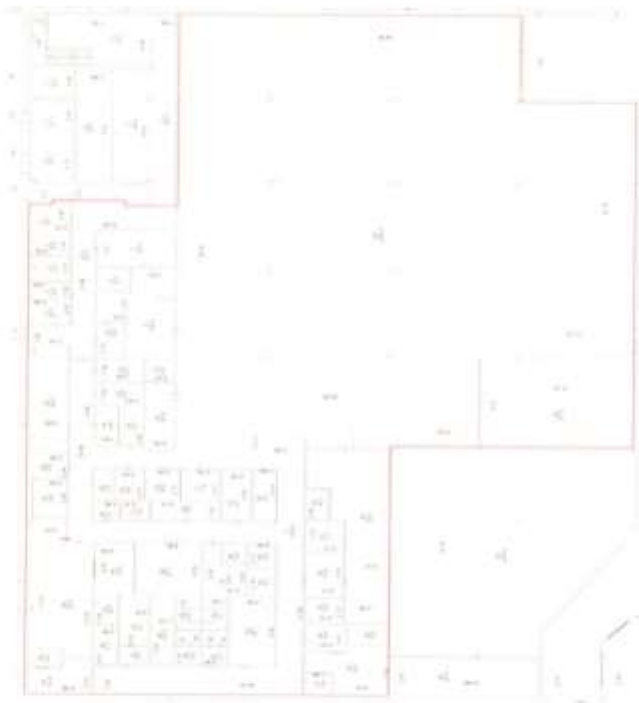

От Арендатора:
Представитель по Доверенности
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»



/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»



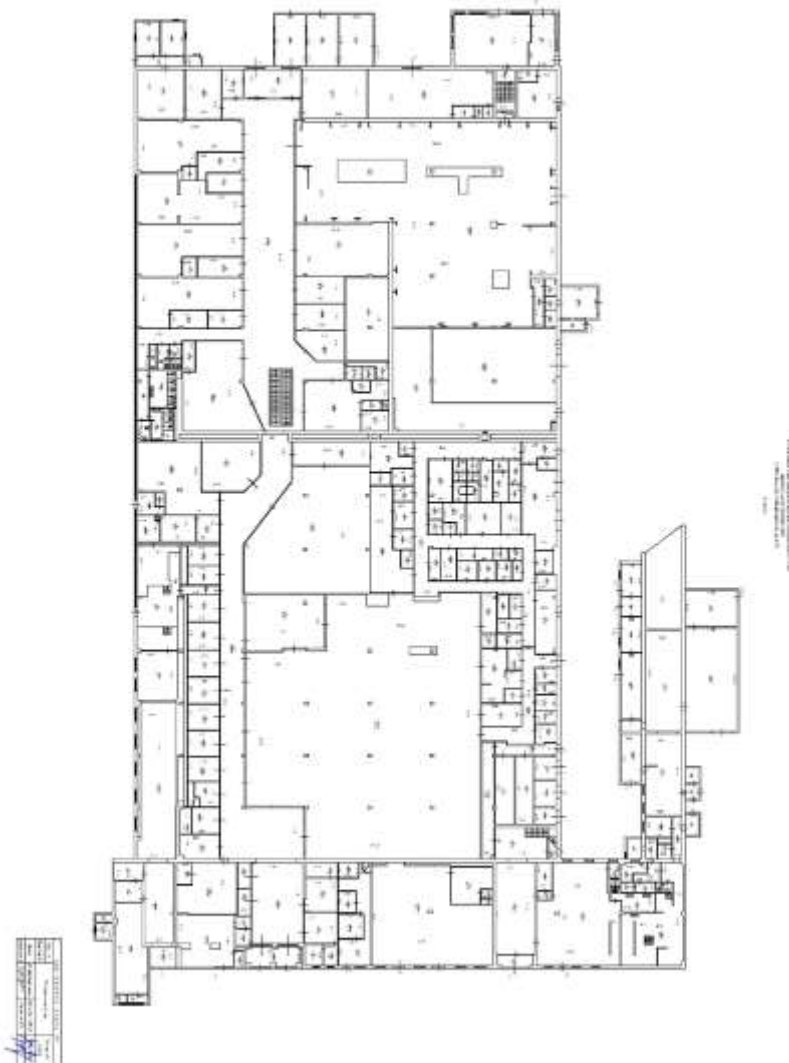
/Донцова А.С./

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



/Адресна Р.Р./





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: -		
Дное: 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	
прочность (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	
прочность (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. Правильно составленные, 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, подтверждаю	
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, подтверждаю	
11. Подписание	Выписка из ЕГРН от 24.08.2018 №09/2018/154710795, Выписка из ЕГРЮЛ от 23.08.2018
Дата	06.09.2018

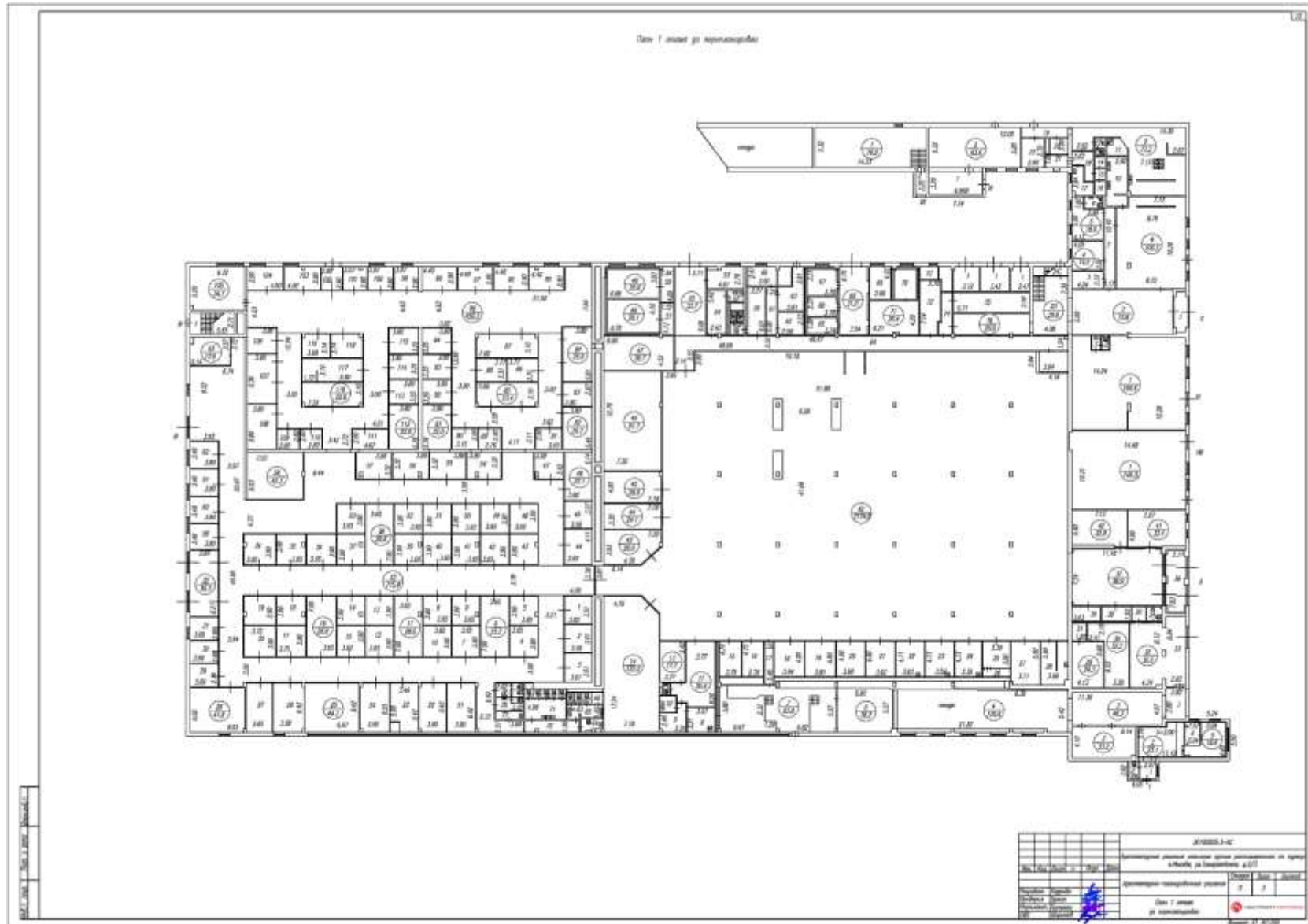
Декларация об объекте недвижимости		
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание		-
спортивное		-
помещение		У
машино-место		-
объект незавершенного строительства		-
единый недвижимый комплекс		-
1.2. Назначение здания		
нежилое		-
жилое		-
многоквартирный дом		-
жилое 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 назначение 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. Юридические лица
Полное наименование Открытое акционерное общество "Тимария-инвест"
ОГРН 003739302875
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 Сосновское
Населенный пункт (село, поселок) НП деревня Сосновки з/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. Юридические лица
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, ипотечные, 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)

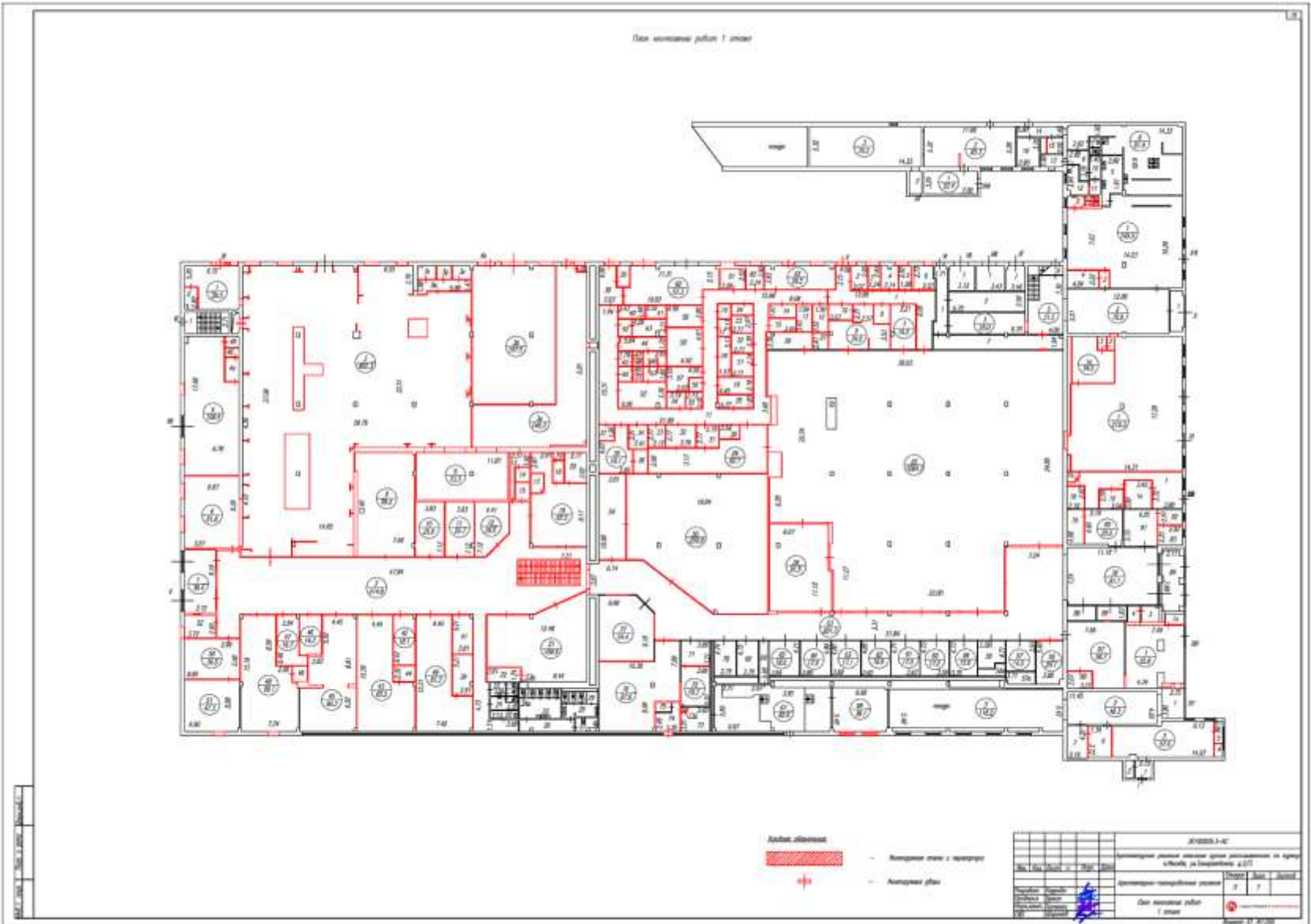
Экспертная комиссия / список ее представителей									
Адресная часть									
№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70



Копии предоставленных документов (57/61)

Экспертная комиссия / истреб. док. (протокол № 1)									
Анализ качества									
№ п/п	№ документа	Наименование документа	Объем документа, шт.	Объем документа, шт.	Объем документа, шт.	Итого документов, шт.	Итого документов, шт.	Итого документов, шт.	Итого документов, шт.
1	1	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	2	копия	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
3	3	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	4	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	5	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	6	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	7	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	8	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	9	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	10	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	11	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	12	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	13	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	14	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15	15	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	16	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	17	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18	18	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19	19	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20	20	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21	21	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22	22	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	23	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
24	24	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
25	25	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
26	26	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
27	27	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
28	28	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
29	29	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30	30	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
31	31	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
32	32	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
33	33	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
34	34	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
35	35	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
36	36	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
37	37	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
38	38	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
39	39	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
40	40	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
41	41	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
42	42	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
43	43	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
44	44	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
45	45	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
46	46	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
47	47	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
48	48	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
49	49	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
50	50	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
51	51	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
52	52	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
53	53	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
54	54	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
55	55	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
56	56	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
57	57	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
58	58	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
59	59	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
60	60	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
61	61	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
62	62	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
63	63	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
64	64	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
65	65	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
66	66	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
67	67	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
68	68	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
69	69	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
70	70	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
71	71	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
72	72	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
73	73	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
74	74	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
75	75	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
76	76	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
77	77	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
78	78	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
79	79	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
80	80	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
81	81	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
82	82	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
83	83	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
84	84	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
85	85	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
86	86	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
87	87	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
88	88	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
89	89	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
90	90	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
91	91	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
92	92	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
93	93	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
94	94	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
95	95	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
96	96	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
97	97	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
98	98	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
99	99	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100	100	копия	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

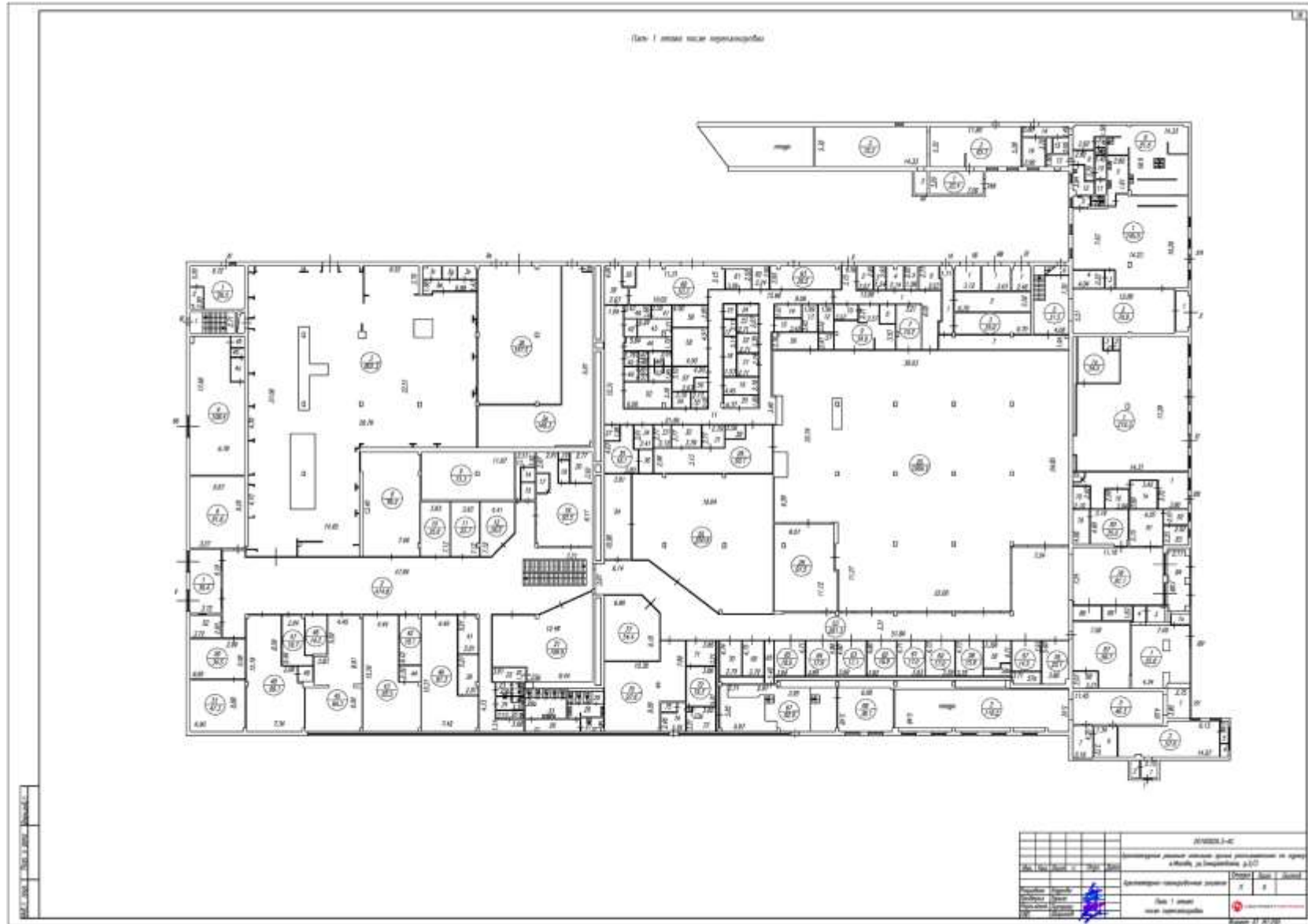
Копии предоставленных документов (58/61)



Копии предоставленных документов (59/61)

Заказчик: Личинский 1 завод по производству					Лист 1					
Детали заказа										
№ п/п	№ детали	Наименование детали	Объем, метр. м	Видовое обозр. №	Уточнительный чертеж, м	Длина, метр. м	№	№	№	
1	1	вал	4,7							
2	1	вал	2,7							
3	1	вал	2,7							
4	1	вал	1,8							
5	1	вал	2,9							
6	1	вал	2,9							
7	1	вал	4,1							
Итого по заказу:					22,8					
8	1	вал	2,4							
9	1	вал	414,8							
10	1	вал	262,2							
11	1	вал	2,9							
12	1	вал	4,7							
13	1	вал	2,7							
14	1	вал	2,7							
15	1	вал	10,4							
16	1	вал	4,7							
17	1	вал	41,9							
18	1	вал	41,9							
19	1	вал	22,2							
20	1	вал	22,2							
21	1	вал	20,7							
22	1	вал	20,8							
23	1	вал	2,8							
24	1	вал	2,7							
25	1	вал	2,7							
26	1	вал	1,8							
27	1	вал	2,7							
28	1	вал	10,2							
29	1	вал	120,9							
30	1	вал	4,9							
31	1	вал	2,2							
32	1	вал	1,7							
33	1	вал	1,7							
34	1	вал	3,8							
35	1	вал	1,7							
36	1	вал	2,9							
37	1	вал	3,8							
38	1	вал	2,7							
39	1	вал	17,7							
40	1	вал	4,1							
41	1	вал	4,9							
42	1	вал	2,2							
43	1	вал	1,7							
44	1	вал	2,7							
45	1	вал	1,7							
46	1	вал	1,5							
47	1	вал	12,1							
48	1	вал	1,7							
49	1	вал	1,7							
50	1	вал	1,7							
51	1	вал	1,7							
52	1	вал	1,7							
53	1	вал	1,7							
54	1	вал	1,7							
55	1	вал	1,7							
56	1	вал	1,7							
57	1	вал	1,7							
58	1	вал	1,7							
59	1	вал	1,7							
60	1	вал	1,7							
61	1	вал	1,7							
62	1	вал	1,7							
63	1	вал	1,7							
64	1	вал	1,7							
65	1	вал	1,7							
66	1	вал	1,7							
67	1	вал	1,7							
68	1	вал	1,7							
69	1	вал	1,7							
70	1	вал	1,7							
71	1	вал	1,7							
72	1	вал	1,7							
73	1	вал	1,7							
74	1	вал	1,7							
75	1	вал	1,7							
76	1	вал	1,7							
77	1	вал	1,7							
78	1	вал	1,7							
79	1	вал	1,7							
80	1	вал	1,7							
81	1	вал	1,7							
82	1	вал	1,7							
83	1	вал	1,7							
84	1	вал	1,7							
85	1	вал	1,7							
86	1	вал	1,7							
87	1	вал	1,7							
88	1	вал	1,7							
89	1	вал	1,7							
90	1	вал	1,7							
91	1	вал	1,7							
92	1	вал	1,7							
93	1	вал	1,7							
94	1	вал	1,7							
95	1	вал	1,7							
96	1	вал	1,7							
97	1	вал	1,7							
98	1	вал	1,7							
99	1	вал	1,7							
100	1	вал	1,7							
Итого по заказу:					1762,4					
101	1	вал	188,7							
102	1	вал	203,9							
103	1	вал	9,9							
Итого по заказу:					392,5					
104	1	вал	198,7							
105	1	вал	2,4							
106	1	вал	2,2							
107	1	вал	2,2							
Итого по заказу:					193,5					
108	1	вал	10,7							
Итого по заказу:					10,7					
Итого по заказу:					15,1					
Итого по заказу:					20,1					
Итого по заказу:					1,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					
Итого по заказу:					30,2					
Итого по заказу:					2,4					
Итого по заказу:					21,2					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					92,1					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					11,7					
Итого по заказу:					4,9					
Итого по заказу:					1,8					

Копии предоставленных документов (60/61)



Копии предоставленных документов (61/61)

Детализация лимитов / копии всех документов						
Анализ лимитов						
№ п/п	№ документа	Наименование документа	Объем документа, шт	Полное количество шт	Итого предоставлено шт	Свободно предоставлено шт
1	1	копия паспорта	4,2			
2	1	копия паспорта	1,7			
3	1	копия паспорта	10,8			
4	1	копия паспорта	1,8			
5	1	копия паспорта	3,9			
6	1	копия паспорта	3,9			
7	1	копия паспорта	4,1			
Итого по категориям:			30,5			
8	1	копия паспорта	20,7			
9	1	копия паспорта	40,8			
10	1	копия паспорта	20,2			
11	1	копия паспорта	3,9			
12	1	копия паспорта	4,7			
13	1	копия паспорта	3,7			
14	1	копия паспорта	10,4			
15	1	копия паспорта	4,9			
16	1	копия паспорта	10,2			
17	1	копия паспорта	10,2			
18	1	копия паспорта	10,2			
19	1	копия паспорта	10,2			
20	1	копия паспорта	10,2			
21	1	копия паспорта	10,2			
22	1	копия паспорта	10,2			
23	1	копия паспорта	10,2			
24	1	копия паспорта	10,2			
25	1	копия паспорта	10,2			
26	1	копия паспорта	10,2			
27	1	копия паспорта	10,2			
28	1	копия паспорта	10,2			
29	1	копия паспорта	10,2			
30	1	копия паспорта	10,2			
31	1	копия паспорта	10,2			
32	1	копия паспорта	10,2			
33	1	копия паспорта	10,2			
34	1	копия паспорта	10,2			
35	1	копия паспорта	10,2			
36	1	копия паспорта	10,2			
37	1	копия паспорта	10,2			
38	1	копия паспорта	10,2			
39	1	копия паспорта	10,2			
40	1	копия паспорта	10,2			
41	1	копия паспорта	10,2			
42	1	копия паспорта	10,2			
43	1	копия паспорта	10,2			
44	1	копия паспорта	10,2			
45	1	копия паспорта	10,2			
46	1	копия паспорта	10,2			
47	1	копия паспорта	10,2			
48	1	копия паспорта	10,2			
49	1	копия паспорта	10,2			
50	1	копия паспорта	10,2			
51	1	копия паспорта	10,2			
52	1	копия паспорта	10,2			
53	1	копия паспорта	10,2			
54	1	копия паспорта	10,2			
55	1	копия паспорта	10,2			
56	1	копия паспорта	10,2			
57	1	копия паспорта	10,2			
58	1	копия паспорта	10,2			
59	1	копия паспорта	10,2			
60	1	копия паспорта	10,2			
61	1	копия паспорта	10,2			
62	1	копия паспорта	10,2			
63	1	копия паспорта	10,2			
64	1	копия паспорта	10,2			
65	1	копия паспорта	10,2			
66	1	копия паспорта	10,2			
67	1	копия паспорта	10,2			
68	1	копия паспорта	10,2			
69	1	копия паспорта	10,2			
70	1	копия паспорта	10,2			
71	1	копия паспорта	10,2			
72	1	копия паспорта	10,2			
73	1	копия паспорта	10,2			
74	1	копия паспорта	10,2			
75	1	копия паспорта	10,2			
76	1	копия паспорта	10,2			
77	1	копия паспорта	10,2			
78	1	копия паспорта	10,2			
79	1	копия паспорта	10,2			
80	1	копия паспорта	10,2			
81	1	копия паспорта	10,2			
82	1	копия паспорта	10,2			
83	1	копия паспорта	10,2			
84	1	копия паспорта	10,2			
85	1	копия паспорта	10,2			
86	1	копия паспорта	10,2			
87	1	копия паспорта	10,2			
88	1	копия паспорта	10,2			
89	1	копия паспорта	10,2			
90	1	копия паспорта	10,2			
91	1	копия паспорта	10,2			
92	1	копия паспорта	10,2			
93	1	копия паспорта	10,2			
94	1	копия паспорта	10,2			
95	1	копия паспорта	10,2			
96	1	копия паспорта	10,2			
97	1	копия паспорта	10,2			
98	1	копия паспорта	10,2			
99	1	копия паспорта	10,2			
100	1	копия паспорта	10,2			

СВЕТС-3-02

Аттестат о прохождении обучения в форме «СВЕТС-3-02»

Аттестат выдан _____

Аттестат действителен с _____ по _____

Подпись _____

Место _____

Дата _____

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

№	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
		Среднее	Доверительный интервал	Доверительный интервал				
Цены предложений объектов								
1	Промышленные здания и помещения	10,3%	9,9%	10,8%	5	18	11	
2	Офисные здания и помещения (здания класса А)	9,8%	9,1%	10,4%	4	9	6	
3	Офисные здания и помещения (здания класса В)	9,7%	9,1%	10,4%	4	11	7	
4	Гаражи и прочие объекты (не торговые здания или объекты недвижимости)	13,1%	12,2%	13,9%	4	9	6	
5	Высокоторговая недвижимость				2	8	5	
6	Хозяйственные здания и помещения (не торговые здания или объекты недвижимости)				2	13	9	
7	Хозяйственные здания и помещения (торговые здания или объекты недвижимости)				6	27	17	
8	Недвижимость				8	27	17	
9	Специализированные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и переработки продукции, предназначенной для продажи, оказания услуг, оказания транспортных, почтовых, складских, ИТ и прочих услуг, расположенные на земельных участках (независимо от назначения)				5	16	9	
10	Складские комплексы (здания и сооружения складов, складских помещений и вспомогательных помещений, расположенные на земельном участке, объединенные общим комплексом планировки, застройки, ограждения, ограждения)				5	12	8	
11	Промышленные объекты (здания и сооружения, используемые для производства, хранения, переработки продукции, предназначенной для продажи, оказания услуг, оказания транспортных, почтовых, складских, ИТ и прочих услуг, расположенные на земельных участках (независимо от назначения))				7	21	12	
12	Специализированные объекты (здания и сооружения, используемые для производства, хранения, переработки продукции, предназначенной для продажи, оказания услуг, оказания транспортных, почтовых, складских, ИТ и прочих услуг, расположенные на земельных участках (независимо от назначения))				9	23	15	
13	Административные (офисные) помещения и здания				3	10	6	
14	Культурно-бытовые здания и помещения				4	13	8	
15	Производные в много-этажных домах (квартиры, комнаты, помещения (помещения) в домах, вл. собственности)				6	15	10	
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (здания, вл. собственности)				2	10	6	
17	Общественные здания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)				5	9	7	
18	Гостиницы, отели (здания и помещения в городской застройке)				6	12	8	
19	Принадлежность к объекту, вкл. вл. собственности				4	8	6	
20	Всего объектов (среднее)				3	12	8	
21	Автомобильные (легковые) здания и помещения				5	9	7	
22	Автомобильные и автостоянки (здания и помещения)				5	9	7	
23	Специализированные здания и помещения				7	8	5	
24	Котловые, генераторные, вспомогательные здания, объекты сооружения, гидротехнические сооружения, объекты инфраструктуры (в том числе объекты инфраструктуры объектов недвижимости)				7	8	5	

* - новые данные - объекты, выделенные для отдельного представления (представление на отдельном графике или в отдельном файле). Указан только выделенный объект.

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. Высокоторговые объекты (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокоторговая 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. Высокоторговые объекты (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокоторговая торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

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%

← → С © <https://statistika.ru/statistika-na-01-04-2019/> koefitsienty-kapitalizatsii-obyektov-kommercheskoy-nedvizhimosti/1512-koefitsienty-kapitalizatsii-obyektov-kommercheskoy-nedvizh...

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Классификация объектов коммерческой недвижимости по типу и назначению (сентябрь 2019 г.)

0.

Коэффициент капитализации объектов коммерческой недвижимости вычисляет отношение расчетной стоимости здания от цены в аренду объекта коммерческой недвижимости к реальной рыночной стоимости, рассчитываемое на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяется на основе анализа рыночной информации о сходных объектах, по которым известны рыночные ставки цены подлинной продажи и основные технико-экономические характеристики. Главной целью расчета является вывод рыночных ставок и показателей за вычетом рыночных расходов, связанных с налогом и отчислениями. Расчетная рыночная стоимость определяется исходя из цен предельной продажи за вычетом издержек на торг.

Наличие и условия рынка земельных участков различны технически, параметрами общей площади, высотой этажа, конфигурацией и видом, различия в местоположении (пересечение транспортных и пассажирских линий, просторные места, зеленые зоны, возможность обустройства территории), чьи меньшие площади, выделенные под застройку, выносятся на местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и более высокое качество местоположения, высокая плотность застройки, высокая капитализация дают более высокие значения коэффициента.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с владением недвижимостью (по сравнению с другими видами инвестиций в недвижимость) в определенной точке времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого значение Ставки не основе рыночных данных за истекший квартал

Торговые здания и здания	Офисные и другие административные здания	Складские помещения и здания	Производственные помещения и здания	Среднее значение	Объекты недвижимости многоэтажного класса (С, О) в зависимости от назначения: расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с высоким уровнем обслуживания и/или высокими требованиями	
					А1	А2
				8,10	8,10	0,12
				8,10	8,10	0,15
				8,10	8,10	0,20

Примечание:

- В интервале между «высоким» и «низким» значениями объекта коммерческой недвижимости (Класс С, О) в зависимости от назначения: расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с высоким уровнем обслуживания и/или высокими требованиями.
- В интервале между «высоким» и «низким» значениями объекта коммерческой недвижимости (Класс С, О) в зависимости от назначения: расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с высоким уровнем обслуживания и/или высокими требованиями.



**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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,8%	13,7%
3. Высококлассная 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококлассная 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

36

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

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,90	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,20	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,95	1,00

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 97

Площадь, кв.м		г. Санкт-Петербург (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,21	1,36	1,51	1,63	1,78	1,86
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,28	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18	1,23
	1000-1500	0,62	0,66	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,56	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 155 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
Таблица 155

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2560	-3675	-6390	-10821
Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
Премиум	10821	8271	7146	4431	0

258

Объект оценки	Дат. осмотра	Состояние	Предлагаемая цена					Цена по формуле					Дополнит. % от					Сум. по формуле
			30%	40%	50%	60%	70%	30%	40%	50%	60%	70%	30%	40%	50%	60%	70%	
023.2002020	16.07.2019	в аварийном	102.201	115.34	101.289	-49.39	103.248	103.914	103.36	103.186	7.51	11	25386	22.671.022	18.89.2019			
023.2002020	09.02.2019	в аварийном	95.501	95.862	95.511	-0.15	95.511	95.3	95.62	101.819	7.79	37.1	308	1.409.144	18.09.2019			
023.2002020	09.12.2019	в аварийном	111.38	111.447	111.38	-0.18	111.38	111.829	111.446	110.91	8.85	8.88	338	1827.211	18.09.2019			
023.2002020	18.04.2019	в аварийном	88.851	89.348	89.142	-0.20	89.701	88.791	89.28	96.672	7.42	7.48	68	160093	18.09.2019			
023.2002020	23.03.2019	в аварийном	102.902	103.959	102.904	-0.19	103.261	102.713	102.305	102	7.48	7.49	79	103145	18.09.2019			
023.2002020	09.05.2019	в аварийном	118.482	119.909	119.84	-0.07	119.894	119.481	119.924	103.939	7.81	7.83	17	140	18.09.2019			
023.2002020	17.08.2019	в аварийном	106.771	108.878	109.772	-0.16	108.628	109.488	109.509	109.716	7.4	7.41	92	10232	17.08.2019			
023.2002020	05.08.2019	в аварийном	100.1	105.04	103.84	-0.34	102.708	103.3	103.64	102.394	7.71	7.78	9	86.470	18.09.2019			
023.2002020	02.02.2019	в аварийном	97.854	97.36	97.898	-0.26	97.706	97.608	97.899	97.893	7.23	7.23	37	54699	02.02.2019			
023.2002020	03.04.2019	в аварийном	82.38	82.388	82.38	-0.008	82.388	82.602	82.188	82.602	3.31	3.31	45	286177	03.04.2019			
023.2002020	01.03.2017	в аварийном	104.251	104.026	104.251	-0.29	104.841	104.251	104.841	104.426	7.72	7.68	19	137.289	18.09.2019			
023.2002020	03.02.2017	в аварийном	105.951	104.827	105.951	-0.28	106.027	105.951	106.02	105.987	7.24	7.23	202	70189	03.02.2017			
023.2002020	07.10.2019	в аварийном	104.901	104.894	104.898	-0.29	104.997	104.698	104.898	104.6	7.27	7.29	28	1482	10.09.2019			
023.2002020	14.04.2019	в аварийном	103.857	103.951	103.951	-0.15	103.978	103.978	103.951	103.956	7.36	7.31	363	10671	18.09.2019			
023.2002020	24.07.2019	в аварийном	109.175	109.348	109.171	-0.06	109.709	109.343	109.71	109.496	7.2	7.19	14	476	18.09.2019			
023.2002020	07.11.2019	в аварийном	129.891	124.98	129.15	-17.15	119.898	119.898	120.13	120.626	4.48	4.48	9	90.010	18.09.2019			
023.2002020	29.04.2019	в аварийном	104.8	104.809	104.809	-0.008	104.829	104.716	104.809	104.4	7.78	7.78	102	19347	18.09.2019			
023.2002020	19.10.2019	в аварийном	109.317	109.409	109.448	-0.19	109.619	109.196	109.318	109.4	7.11	7.13	42	19149	19.10.2019			
023.2002020	07.07.2019	в аварийном	101.873	101.899	101.899	-0.001	101.894	101.898	101.72	101.899	7.12	7.11	28	72487	07.07.2019			
023.2002020	08.04.2019	в аварийном	98.248	98.343	98.248	-0.095	98.2	98.64	98.348	98.244	3.86	3.86	91	36989	08.04.2019			
023.2002020	18.08.2019	в аварийном	96.451	96.409	96.451	-0.16	96.248	96.451	96.25	96.331	3.49	3.47	18	181	20.07.2019			
023.2002020	19.08.2019	в аварийном	100.22	100.217	100.217	-0.005	100.217	100.209	100.252	7.96	7.98	102	20899	19.08.2019				
023.2002020	19.07.2019	в аварийном	96.12	96.317	96.5	-0.19	96.846	96.12	96.317	96.77	6.88	6.87	93	827.994	19.07.2019			
023.2002020	29.01.2019	в аварийном	108.188	109.326	108.188	-0.006	108.208	108.023	109.209	108.226	5.86	5.84	18	4482	18.09.2019			
023.2002020	07.12.2019	в аварийном	101.288	101.444	101.444	-0.006	101.537	101.361	101.437	101.437	7.82	7.82	66	257684	07.12.2019			
023.2002020	06.11.2019	в аварийном	101.918	101.189	101.189	-0.009	101.808	101.606	101.2	101.187	7.85	7.84	173	100311	06.11.2019			
023.2002020	03.08.2019	в аварийном	100.174	100.79	100.79	-0.006	100.74	100.74	100.74	100.74	8.21	8.21	28	10033	11.02.2019			
023.2002020	05.04.2019	в аварийном	101.14	101.8	101.8	-0.08	101.71	101.71	101.8	101.8	8.11	8.11	34	23964	07.03.2019			

Примечание: Цена по формуле (по формуле) на объект «аналог» составляет 100%. Цена (по формуле) (по формуле) на объект «аналог» (по формуле) составляет 100%.

259

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Недвижимость в Москве - Коммерческая - Продажа торговых площадей в Москве - ЦАО - Головинский - метро Водный стадион - Кронштадтский бульвар

вчера, 11:26 95 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 628 м²
 в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 30Б»
 Москва, ЦАО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б На карте
 М Водный стадион · 3 мин. на транспорте М Колтево · 5 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Показать

1 фото

1 628 м² **1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж 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: Имущ. налог - 517 000 руб/год; Аренда земельного участка - 1 248 000 руб/год. Преимущества: Высокий пешеходный и автомобильный трафика. 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.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

392 000 000 Р
 240 757 Р за м²

PRO
Penny Lane Realty Best
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 48 объектов

+7 915 110-80-27

СМС доставлены не будут, спасибо

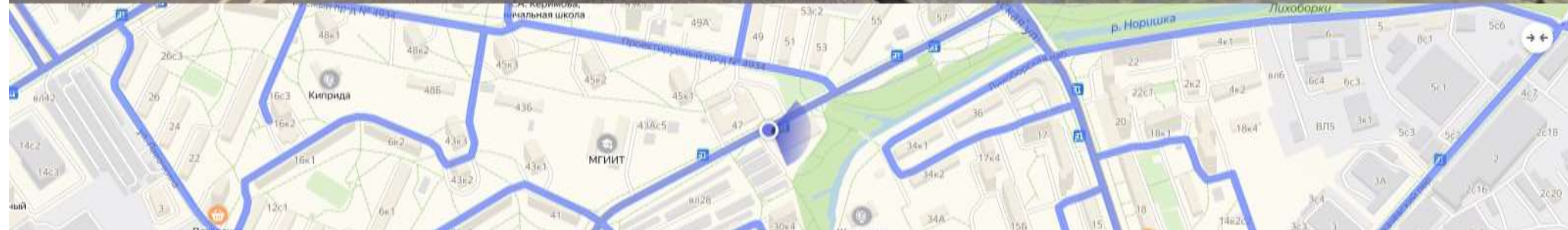
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отзыв о сайте

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/199290806/ 🔍 ☆ 📱 📧 📞 🌐

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

вчера, 11:05 📍 132 просмотра, 0 за сегодня

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.

👤 Отзывы о сайте

185 000 000 Р 📄

260 564 Р за м²

✅ PRO
PENNY LANE REALTY Торговая
 недвижимость
 Агентство недвижимости
 Еще 1163 объекта

+7 916 932-05-29

📧 СМС доставлены на б/д, 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 №3 для расчета в рамках сравнительного подхода


https://www.cian.ru/sale/commercial/199294850/

Недвижимость в Москве · Коньячная · Продажа торговых площадей в Москве · СВАО · Свиблово · метро Свиблово · Снежная улица

7 авг, 11:01 · 102 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 081 м²
 Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул. 13к1 [На карте](#)
 Свиблово · 9 мин. пешком

В избранное · Поделиться · Показать



22 фото

1 081 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 20096. Актуальная информация. Предлагаю на продажу арендный бизнес - торговое помещение у метро Свиблово со Сбербанком и другими арендаторами. Арендный доход 2.400.000 руб. в месяц без НДС. Договор аренды с банком действует с 2015 по 2022 год, ежегодная индексация 5 процентов. Доходность 11,5%. Предложите свою цену.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

250 000 000 Р
 231 268 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 Еще 1161 объект

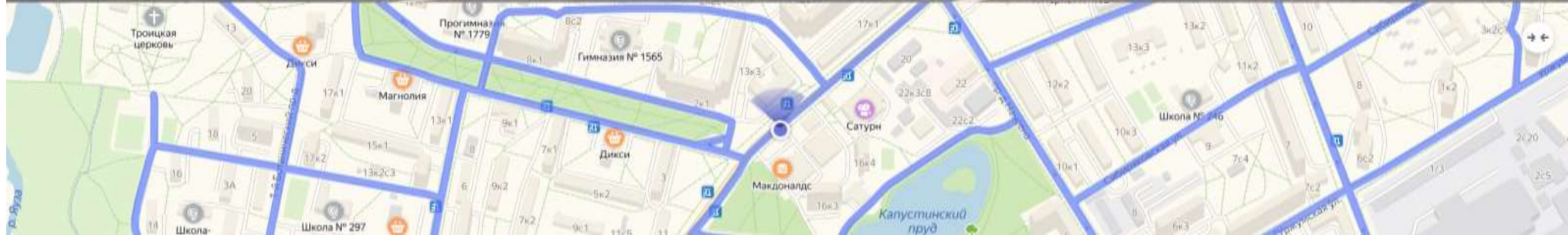
+7 916 932-05-29

СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, свяжитесь, 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 №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

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing is for a commercial space with a free purpose, 300 m² in area, located in Moscow, SAO district, Horoshevskiy area, Leningradskiy prospect, 59. The price is 780,000 rubles per month. The listing includes a main photo of the building and four smaller interior photos. The text describes the space as a well-lit, free-purpose room with large windows, a separate entrance, and recent renovation. The listing is from Metro.Estate, an agency with 2000 years of experience, and includes a contact number: +7 985 224-63-64. The website header shows navigation options like 'Аренда', 'Продажа', and 'Новостройки'. The browser address bar shows the URL: cian.ru/rent/commercial/213958688/.

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **ИПК** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Хорошевский > Ленинградский проспект
вчера, 15:20 4 просмотра, 0 за сегодня **Р** Платное

Свободное назначение, 300 м²
Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 59 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

5 фото

300 м² Площадь **1 из 6** Этаж **Свободно** Помещение

Сдается помещение, свободного назначения, ветражи, стрит, отдельный вход, ремонт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

780 000 руб./мес.
31 200 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

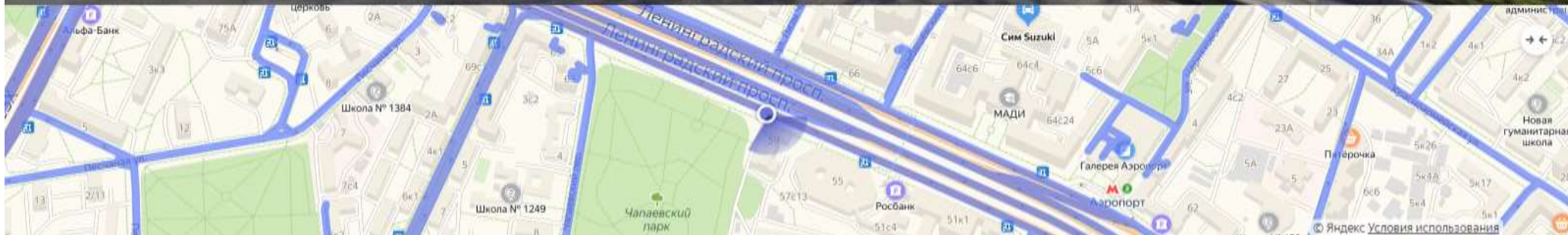
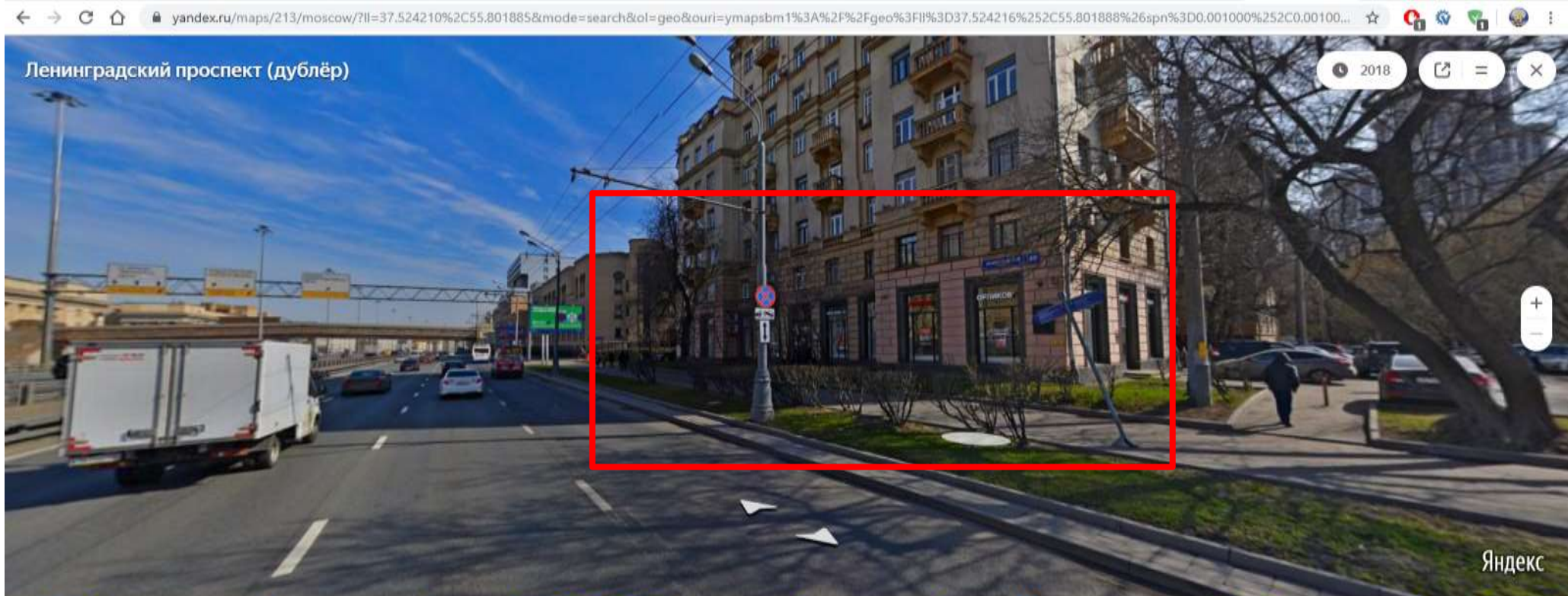
Metro.Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 58 объектов

+7 985 224-63-64
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Отзыв о сайте

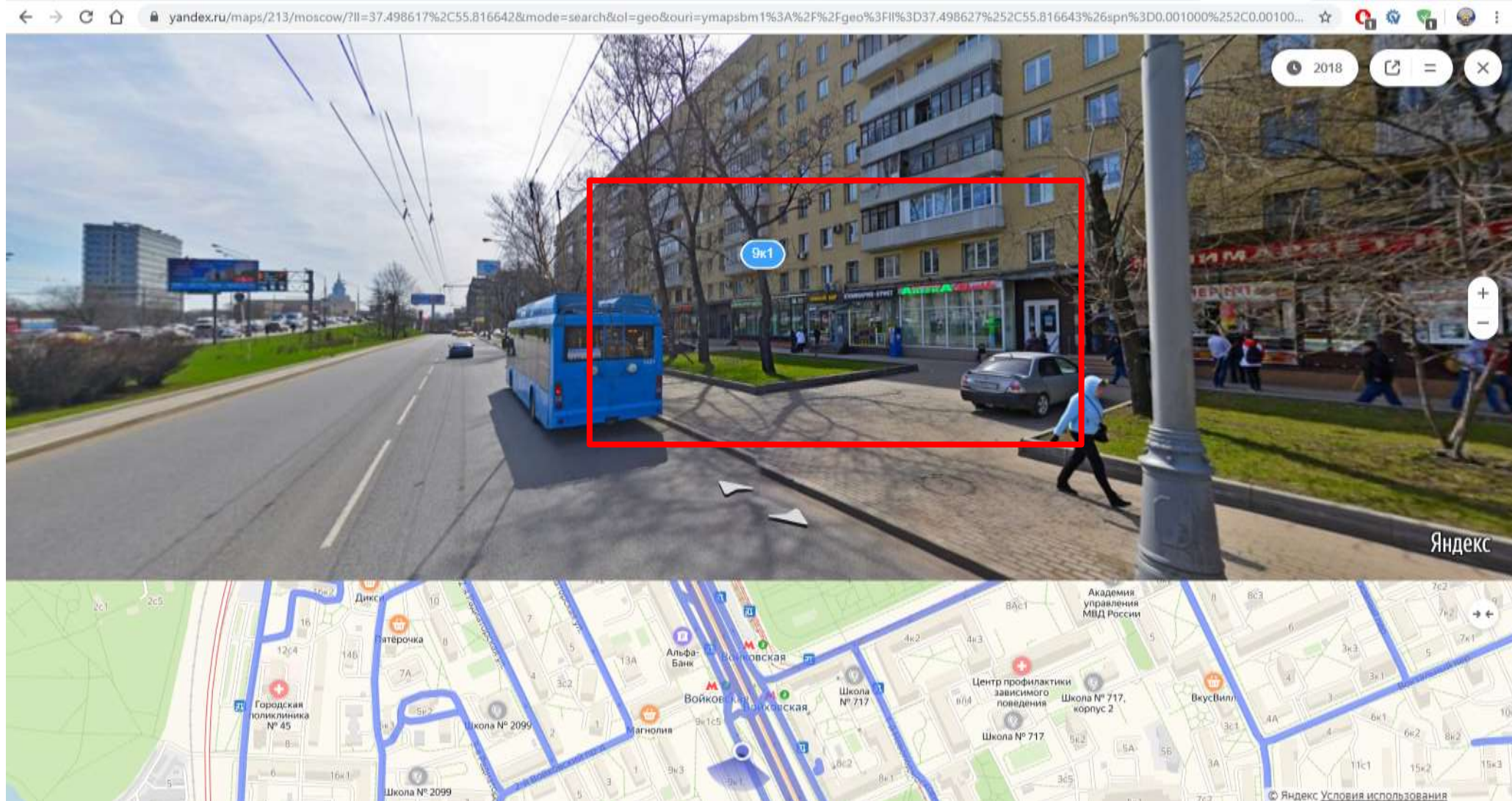
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

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



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


cian.ru/rent/commercial/214005510/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > СВАО > Бабушкинский > метро Бабушкинская > улица Менжинского

вчера, 22:46 20 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь (В), 332,6 м²
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 23К1 На карте
 Бабушкинская - 2 мин. пешком

В избранное Поделиться



В фото

332,6 м² 1 из 14 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Аренда торгового помещения у метро Бабушкинская, 2 минуты пешком. Торговое помещение 332,6 кв.м - на выходе из метро!!! 1-я линия домов, витринные окна, зальная планировка, высокие потолки, отдельный вход, электрическая мощность 20 кВт. Реклама - на фасаде. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Объект 539396

Номер объекта: 1/539396/310

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Отзыв о сайте Показать телефон

900 000 Р/мес.
 32 472 Р за м² в год

PRO
Агора эстейт
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Еще 202 объекта

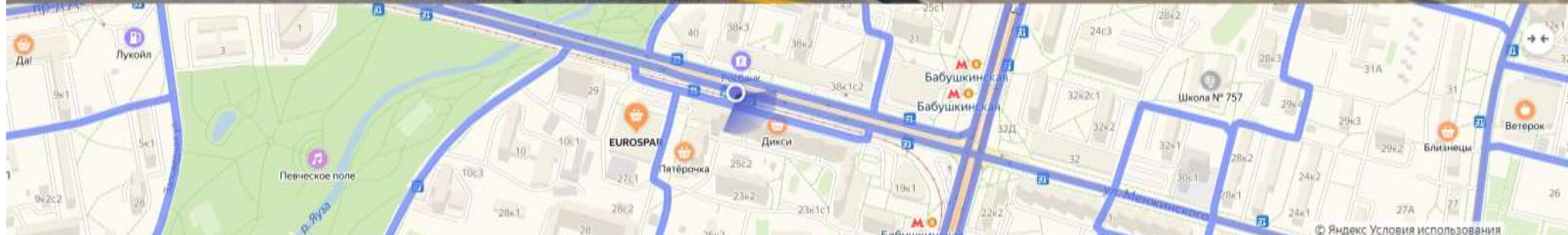
+7 916 002-39-05

СМС доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, оцените, насколько это объявление на ШАН. И оставьте отзыв после звонка

Agora Estate
 Нет отзывов

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объекту-аналогу №3 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)