

26 февраля 2019 г.

Отчет №20190129-1

ООО «Активо»

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

26 февраля 2019 г.

Вниманию:
Генерального директора ООО «Активо»
Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и заданием на оценку №7 от 18 января 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 26 февраля 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 26 февраля 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	45 021 014
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	344 978 986
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	390 000 000

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

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		
КУ	Коммунальные услуги		

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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

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: не зарегистрированы▶ Помещение, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: аренда▶ 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">▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предполагается

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

Вид стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 26 февраля 2019 г.
Дата осмотра	▶ 23 января 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ 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▶ 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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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 №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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

- ▶ 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
- ▶ Общую площадь помещений, составляющих Объект оценки Исполнитель принял в соответствии с выписками из ЕГРН от 26.02.2019 г.

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
 - Юридический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская 17-23
 - Почтовый адрес: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр. 1 (Северный блок, 13 этаж, офис № 3)
 - ОГРН: 1157746247724
 - ИНН 7709452909/ КПП 770901001
 - Дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, 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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от «31» января 2017 г. и задание на оценку №7 от 18 января 2019 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20190129-1 от 26 февраля 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>▶ 26 февраля 2019 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 23 января 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>▶ 499 000 000 (Четыреста девяносто девять миллионов) рублей, с НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 437 000 000 (Четыреста тридцать семь миллионов) рублей, с НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 26 февраля 2019 г., составила: **390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **45 021 014 (Сорок пять миллионов двадцать одна тысяча четырнадцать) рублей 00 копеек**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **344 978 986 (Триста сорок четыре миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек**

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или третьими лицами в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



Ситников А. Д.

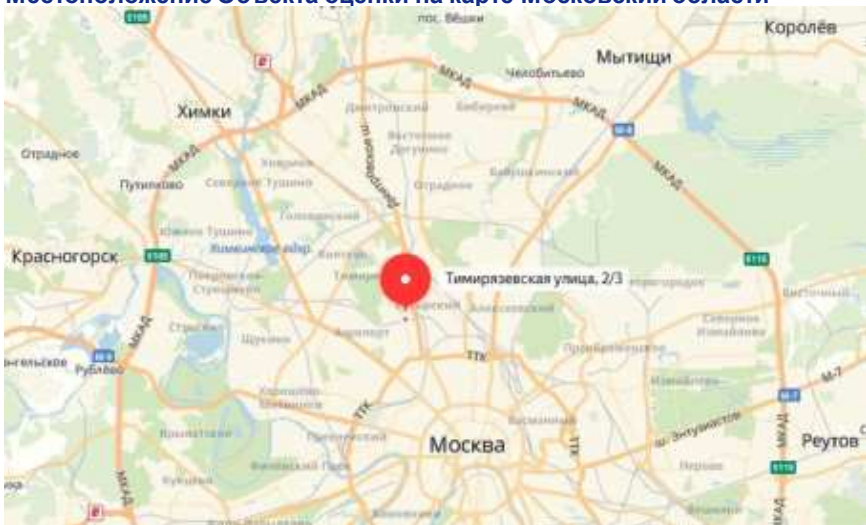
Сыстерова Н. Н.

Оценщик

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
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	62
Приложения	64

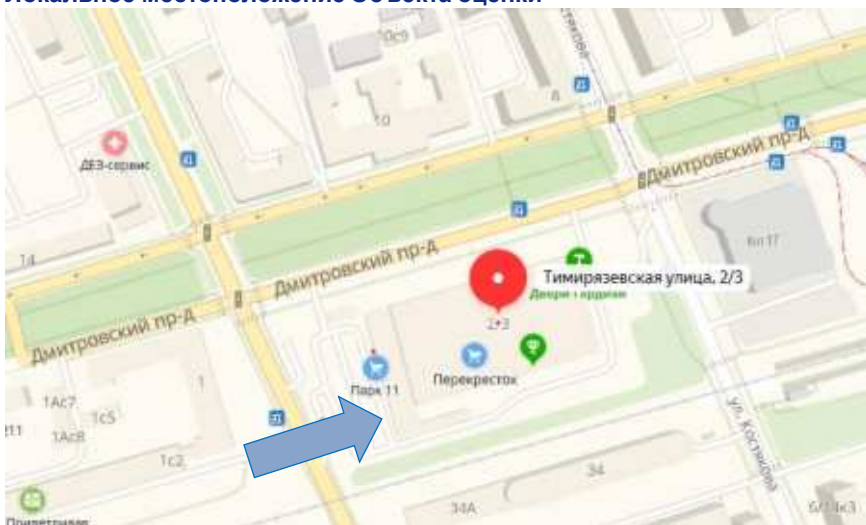
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

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
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



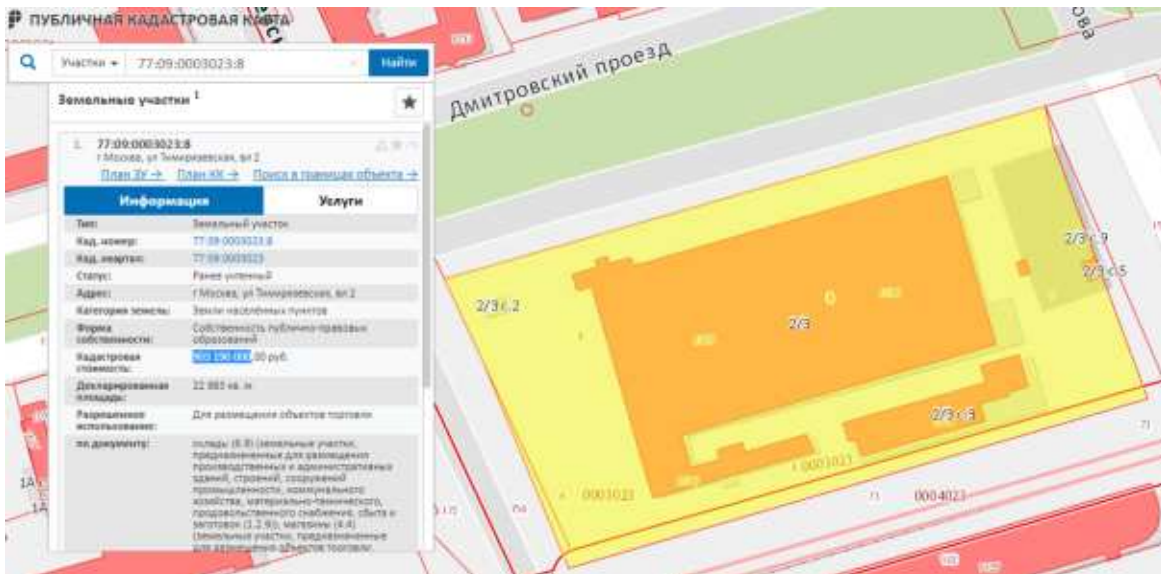
Источник: Данные осмотра

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
Субъект права	ОАО "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" (ОГРН: 1037739302875, дата присвоения: 14.04.1992 г.)	ОАО "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" (ОГРН: 1037739302875, дата присвоения: 14.04.1992 г.)
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 26.02.2019 г.	выписка из ЕГРН от 26.02.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	-	аренда
Кадастровый номер	77:09:0003023:8084	77:09:0003023:8089
Кадастровая стоимость, руб.	11 387 480,59	87 257 952,01

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

* 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))

- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4
- ▶ Копии документов, предоставленных Заказчиком приведены в Приложении 5

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 26.02.2019 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/393/2017-2290 от 29.08.2017 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
- ▶ Свидетельство о государственной регистрации права на здание серия 77-АД №206901 от 26.02.2007 г.

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	28
▶ Краткая характеристика г. Москвы	31
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
▶ Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы	34
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	62
Приложения	64

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

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

Источник: ЕIU

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

Общая информация

► По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 квартале. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (транспорт и связь), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг. По данным Минэкономразвития России, темп роста ВВП в целом за 2018 г. составит 1,8 %. По оценкам аналитиков МЭР, рост ВВП замедлится до 1,3% в 2019 г. с последующим ускорением до 3% к 2021 г. за счет увеличения инвестиций в основной капитал и реализации мер Правительства РФ

► На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г. является прекращение притока иностранных средств на рынок ОФЗ. Причиной тому является сокращение разницы в ставках между Россией и западными рынками, а также возможное введение санкций США. За январь-сентябрь 2018 г. нерезиденты продали ОФЗ на сумму 322 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5% и составила 26,6%. Усиление торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в развивающихся странах оказывают сильное влияние на волатильность российской национальной валюты

► По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП вырос по сравнению с предыдущим годом на 1,8% в постоянных ценах 2011 г. На рост ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а так же промышленного производства

► По анализу аналитиков, чистый отток капитала из России вырос в 2017 г. до 31,3 млрд долл. США, что превышает данный показатель за 2016 г. (19,8 млрд долл. США) более, чем в 1,5 раза. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США

► В условиях благоприятных фундаментальных факторов, определяющих курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственного финансов, экономического роста), Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар в сентябре-декабре 2018 г.

► По мнению экспертов, санкционные условия и отток иностранного капитала стали основными факторами ослабления рубля на 7,3% в январе-августе 2018 г. в номинальном эффективном выражении. В октябре 2018 основным драйвером ослабления рубля являлось снижение цен на нефть. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 г.

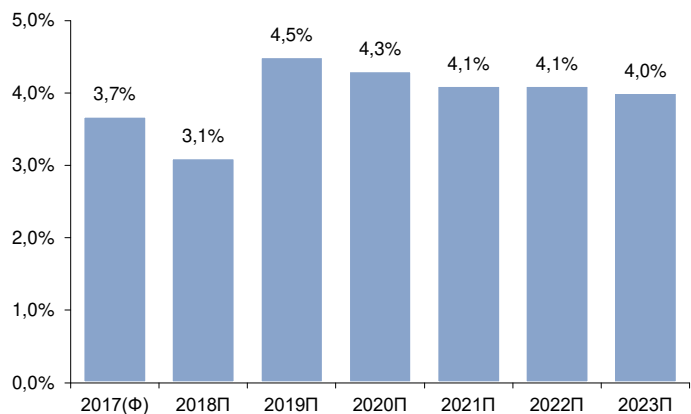
► В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. за баррель. Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2017 г., был на уровне от 44,78 долл. США/барр. до 66,87 долл. США/барр. Средняя цена нефти марки Brent за 2017 г. составила 54,72 долл. США/барр. Достигнутый максимум за 10 месяцев 2018 г. равен 86,07 долл. США/барр. Договоренность о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 г., как ожидается, поддержит цены на нефть до конца 2018 г.

► В условиях исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа после снижения добычи в начале 2018 г. начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 г., так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+

► На финансовую систему РФ в 2015-2017 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 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации – наблюдается заметное смягчение политики ЦБ РФ по сокращению российского банковского сектора. Концентрация активов банковской системы продолжается, растет доля крупнейших банков (в первую очередь – контролируемые государством)

► Инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 7,75% в начале 2018 г. до 7,5% в сентябре 2018 г. (понижение на 25 б. п. в феврале, а затем в марте на 25 б. п. с последующим повышением в сентябре на 25 б. п.) решение о понижении было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики. Повышение произошло в связи с изменением внешних условий, что существенно усилило проинфляционные риски

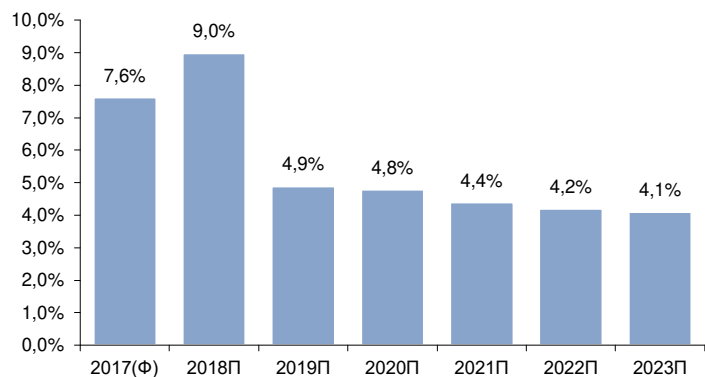
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2017-2023 гг.



Источник: EIU

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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2017-2023 гг.



Источник: EIU

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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,1%
- ▶ По данным МЭР, инфляция в первой половине 2018 г. сохранялась на низком уровне 2,3%. В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. сохранится на уровне 4,0%
- ▶ EIU оценивает темп роста цен производителей в России в 2018 г. на уровне 9,0%, ожидая стабилизацию на среднем уровне 4,5% в 2019-2023 гг.
- ▶ Согласно данным МЭР РФ, показатель добычи полезных ископаемых за 3 квартал 2018 г. увеличился, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 104,9%. Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре 2018 г. достигло значения 2,7%
- ▶ Согласно данным МЭР РФ, промышленность выросла на 2,9% за 3 квартала 2018 г. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов)

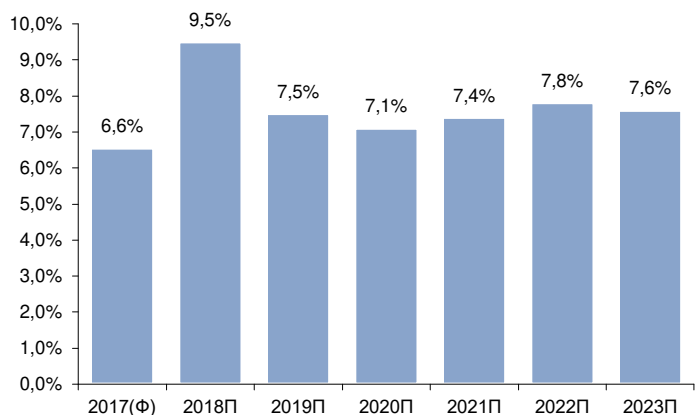
Капитальные вложения

- ▶ По данным ЦБ РФ, за 9 мес. 2018 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 5,7 млрд долл. США против 26,4 млрд долл. США за аналогичный период 2017 г.
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, во 2 квартале 2018 г. продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал – до 2,8 % после 3,6 % в 1 квартале 2018 г. и 4,4 % в 2017 г. На рост инвестиций в основной капитал в 2018 г. оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. Итоговый рост на конец 2018 г. прогнозируется на уровне 2,9 %

Платежный баланс

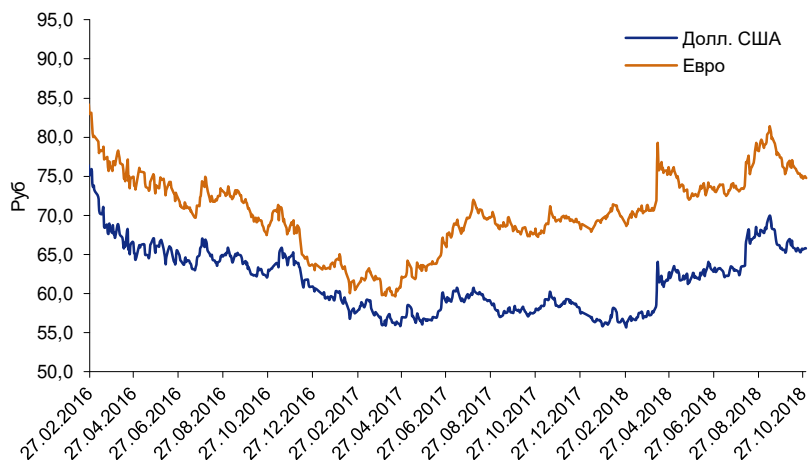
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС), в 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабрем 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 90,6 млрд долл. США за, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в 2016 г.
- ▶ По данным МЭР, прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 г., до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 гг.

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2017-2023 гг.



Источник: EIU
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2018 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ EIU оценивает в 2018 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 6,4% по сравнению с 2016 г. В 2019 и 2020 гг. рост реальных заработных плат ожидается на уровне 2,5% и 2,7% соответственно
- ▶ В 2017 г. денежные доходы на душу населения в среднем составили 31 475 рублей (рост на 2,4% к 2016-му), среднемесячная начисленная заработная плата – 39 085 рублей (+7,2% год к году), а реальная зарплата выросла на 3,4%
- ▶ По оценке Росстата, темп роста реальной заработной платы в январе-августе 2018 г. составил 8,4%. Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 г. соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы
- ▶ Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3 квартале 2018 замедлился. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снизились. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживается снижением потребительской уверенности

Валютный курс

- ▶ С учетом ослабления в начале октября 2018 г. по итогу 10 месяцев 2018 г. курс российской валюты остался на прежнем уровне 65,8 рублей за долл. США и 74,8 рублей за Евро
- ▶ За 10 месяцев 2018 г. произошло ослабление курса национальной валюты умеренными темпами, этому способствовала политика санкций США в отношении РФ и нестабильная ситуация на международных развивающихся рынках. Снижение цены на нефть в октябре 2018 г. оказывало негативное влияние на стоимость рубля

10 месяцев 2018 г. характеризуются продолжением тенденции стабилизации экономики России. Ускорение роста ВВП обусловлено сельским хозяйством. Ключевыми факторами, негативно влияющими на экономическую ситуацию, эксперты называют отток капитала, увеличение инфляции и охлаждение 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

Анализ рынка торговых помещений формата г. Москвы

Основные тенденции

- ▶ В 3 кв. 2018 г. пешеходный трафик и выручка ритейлеров вернулись к нормальным сезонным значениям после завершения чемпионата мира по футболу. Вакантность центральных улиц столицы сохранилась на уровне прошлого квартала и составила 4,8%. В отличие от аналогичных периодов трех предыдущих лет, не произошло кратковременного роста вакантности, благодаря отсутствию ремонтных работ в центре Москвы и остаточному эффекту после проведения ЧМ-2018. Что касается динамики вакантности за период с начала кризиса, то за последние три года доля свободных площадей снизилась в 2,5 раза, с 12,2% в 3 кв. 2015 г. до 4,8% в 3 кв. 2018 г.

Предложение

- ▶ По итогам 3 кв. 2018 г. общее предложение торговых площадей Москвы по сравнению с I полугодием 2018 г. не изменилось: в течение последних трех месяцев не было открыто ни одного торгового центра
- ▶ Так, сроки открытия ТЦ «Южный» (2-я фаза) и ТЦ Metromall были перенесены с сентября на октябрь 2018 г. Кроме того, стоит сказать, что с начала текущего года на 2019 г. были перенесены даты открытия 5 торговых центров. Этими объектами являются ТРЦ «Остров мечты», 2-я фаза ТЦ «Смоленский пассаж», ТЦ «Сказка», ТЦ в составе ТПУ «Рязанская», ТЦ «Ангара». Суммарная арендопригодная площадь этих объектов составляет 118,2 тыс. кв. м (GLA), или 43% от изначально планируемого объема нового предложения в 2018 г.
- ▶ Таким образом, общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы на конец III кв. 2018 г. составил 12,3 млн кв. м (GLA – 6,3 млн кв. м). Суммарно с начала 2018 г. введено в эксплуатацию 97,5 тыс. кв. м (GLA), что на треть меньше аналогичного показателя 2017 г.
- ▶ Все новые торговые центры, вышедшие на рынок с начала текущего года и планируемые к открытию до конца 2018 г., – объекты с арендопригодной площадью до 20 тыс. кв. м, исключением является только один объект – ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA – 70,2 тыс. кв. м). Тенденция к сокращению средней площади новых объектов отслеживается с начала 2017 г., тогда как в более ранние 2014–2016 гг. средняя площадь выводимых на рынок торговых центров была в 2 раза больше – около 40 тыс. кв. м

Спрос

- ▶ Низкий темп ввода нового предложения способствует снижению среднерыночного показателя вакантности площадей в торговых центрах столицы. По итогам 3 кв. 2018 г. пустующих площадей в профессиональных торговых центрах Москвы сократилась на 1,4% по сравнению с итогами 2017 г. и составила 7,1%
- ▶ Среди новых брендов, первые торговые точки которых были открыты в России в 3 кв. 2018 г., можно назвать Haier (магазин одноименного китайского производителя бытовой техники и электроники), That's Living (мебель и товары для дома, США), NaturaPura (португальский бренд одежды для новорожденных) и Panda Express (общественное питание, США) и др. Всего с начала текущего года на российский рынок вышло 17 новых международных брендов, что почти в 1,5 раза меньше в сравнении с аналогичным показателем 2017 года (28 брендов)
- ▶ Около трети всех новых брендов, вышедших на российский рынок с начала текущего года, относятся к профилю «Товары для детей». В сравнении с предыдущим годом преобладающая доля новых брендов принадлежала профилю «Одежда/Обувь/Белье» (36% от общего числа новых брендов). В отношении ценового сегмента хотелось бы отметить, что по итогам 3 кв. 2018 г. преобладающую долю занимают бренды средней ценовой категории, тогда как по итогам 3 кв. 2017 г. более половины новых брендов относилось к ценовому сегменту «Выше среднего/Премиальный»
- ▶ В течение 3 кв. 2018 г. один бренд заявил о своем уходе с российского рынка – Crate&Barrel (американская сеть мебели и товаров для дома). Кроме этого, ранее, в I полугодии 2018 г., еще 2 ритейлера объявили о закрытии своих магазинов на территории РФ – MediaMarkt (немецкая сеть магазинов электроники и бытовой техники) и Claire's (аксессуары и бижутерия, США)
- ▶ Английский бренд одежды и обуви L.K. Bennett в августе 2018 г. закрыл единственную офлайн-точку торговли, однако продолжает работу в России в формате интернет-магазина. Стоит отметить, что рост интернет-торговли в России в целом набирает обороты. Так, за последние 5 лет доля интернет-торговли в розничном товарообороте увеличилась в 2 раза и по итогам 2017 г. составляет 3,8%

Коммерческие условия

▶ В течение 2018 г. значительных колебаний диапазона арендных ставок в торговых центрах Москвы не отмечено. Верхняя граница диапазона ставки аренды устанавливается в объектах, имеющих преимущество по местоположению. За 3 кв. 2018 г. отмечен рост верхней границы % с оборота продаж лишь для некоторых профилей торговых операторов

Прогнозы

▶ В 4 кв. 2018 г. ожидается открытие 4 торговых объектов общей арендопригодной площадью 61,7 тыс. кв. м – ТЦ «Южный» (2-я фаза), ТЦ «Арена Плаза», ТЦ «Галеон» и ТЦ Metromall

▶ Ожидается, что годовой прирост нового предложения по итогам 2018 г. будет на четверть ниже аналогичного показателя предыдущего года (GLA – 199 тыс. кв. м) и составит не более 159 тыс. кв. м (GLA)

▶ Прогноз уровня вакансии по итогам 2018 г. определяется относительно планируемого к вводу нового предложения в 4 кв. 2018 г. Так, к концу 2018 г. при условии выхода на рынок заявленных к открытию торговых центров уровень вакансии, по прогнозам аналитиков из компании Knight Frank, составит 7,1-7,5%. В случае, если большая часть нового предложения, запланированного к выходу на рынок в течение 4 кв. 2018 г., будет перенесена на 2019 г., показатель вакантности торговых площадей Москвы может опуститься ниже 7%

▶ Темпы выхода на российский рынок новых международных брендов также будут снижаться. Ожидается, что по итогам 2018 г. число новых ритейлеров, вышедших на рынок Москвы, может оказаться на треть меньше, чем за аналогичный период 2017 г. (37 брендов). Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано преимущественно за счет community-центров, открываемых в составе жилых комплексов и после реконструкции концептуально устаревших объектов, а также за счет торговых центров, реализуемых на базе ТПУ

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
улица Правды, 24С3	1 450	1 510 417	12 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/199555006
Автомоторная улица, 5А	2 500	2 500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199548222
Старопетровский проезд, 1С2	1 309	1 309 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/198567398
2-й Хорошевский проезд, 7С17А	1 000	1 400 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/199998786
Кронштадтский бульвар, 7	1 000	1 500 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/178961440
Ленинградский проспект, 80к16	1 325	1 800 000	16 302	https://www.cian.ru/rent/commercial/199290752
Ленинградское шоссе, 56	1 093	1 795 000	19 707	https://www.cian.ru/rent/commercial/199290965
Ленинградский проспект, 37Б	1 000	2 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/198686938
2-й Хорошевский проезд, вл7	1 000	1 999 000	23 988	https://www.cian.ru/rent/commercial/168512053
Старопетровский проезд, 2	1 284	2 503 215	23 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/198088703
Дмитровское шоссе, 81	1 150	2 875 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199294454
Дмитровское шоссе, 71Б	1 151	3 223 920	33 612	https://www.cian.ru/rent/commercial/199291197
бульвар Матроса Железняка, 9	1 548	3 399 998	26 357	https://www.cian.ru/rent/commercial/194542636
улица 3-я Ямского Поля, 9	1 401	4 300 000	36 839	https://www.cian.ru/rent/commercial/199324846
Ленинградский проспект, 31А	2 111	4 397 917	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199326826
Вятская улица, 1	2 037	5 092 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196030408
Ленинградский проспект, 35	2 657	5 977 350	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/198569689
улица Нижняя Масловка, 15	2 992	6 000 000	24 064	https://www.cian.ru/rent/commercial/199295512
Ленинградский проспект, 77К2	1 113	1 950 007	21 030	https://www.cian.ru/rent/commercial/199462553
улица Ивана Сусанина, 10С1	1 160	2 395 400	24 780	https://www.cian.ru/rent/commercial/194735678
Ленинградское шоссе, 58С7	1 491	4 397 860	35 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/199341412
Минимальное значение			12 000	
Максимальное значение			36 839	
Среднее значение			23 466	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения о продаже торговой недвижимости в CAO г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Старопетровский проезд, 1С2	1 303	165 000 000	126 631	https://www.cian.ru/sale/commercial/199988995
бульвар Матроса Железняка, 9	1 548	208 979 043	135 043	https://www.cian.ru/sale/commercial/195430296
Дегунинская улица, 10	1 401	229 976 000	164 151	https://www.cian.ru/sale/commercial/199546022
Дмитровское шоссе, 101	1 705	300 000 000	175 953	https://www.cian.ru/sale/commercial/189383890
Ленинградский проспект, 31А	2 111	464 842 200	220 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/199326820
Дмитровское шоссе, 81	2 928	479 613 937	163 797	https://www.cian.ru/sale/commercial/199325056
улица 3-я Ямского Поля, 9	1 401	546 273 000	390 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/199324841
Ленинградское шоссе, 56	1 088	149 999 000	137 867	https://www.cian.ru/sale/commercial/200078233
Хорошевское шоссе, 70К1	1 540	330 000 000	214 314	https://www.cian.ru/sale/commercial/196788032
Кронштадтский бульвар, 30Б	1 629	386 000 000	236 955	https://www.cian.ru/sale/commercial/199462519
Ленинградский проспект, 77/2к1с3	1 190	797 000 000	669 748	https://www.cian.ru/sale/commercial/189763368
Минимальное значение			126 631	
Максимальное значение			669 748	
Среднее значение			239 514	

Источник: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 126 631 до 669 748 руб./кв. м
- ▶ Среднее значение составило 239 514 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 12 000 до 36 839 руб./кв. м/год
- ▶ Среднее значение составило 23 466 руб./кв. м/год

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	39
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	51
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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:

$$PC = CZY + 3B_{\text{окс}}/33_{\text{окс}} * P_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

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

где

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

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{\text{окс}}/33_{\text{окс}}$ – 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 ($U_{\text{фун}}$) – 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 ($U_{\text{экон}}$) – 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

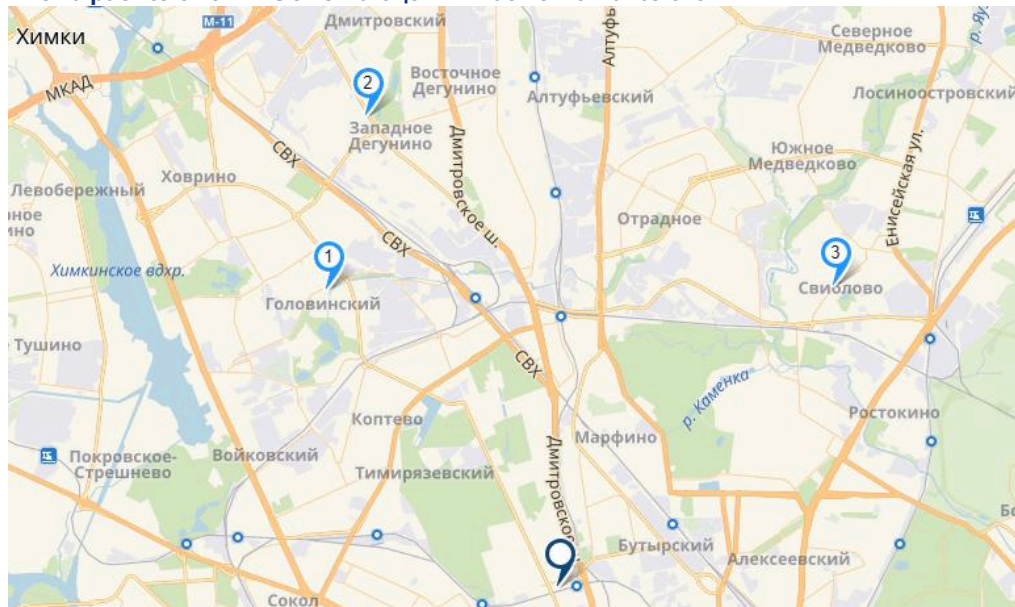
▶ Сравнительный подход

- 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, 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, Коровинское ш., д. 23, корп. 1
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
- ▶ Объект оценки обременен ипотекой на Дату оценки. По данным участников рынка, выявлено, что сделка по отчуждению имущества и снятию обременения, в случае реализации объекта на рынке, значительно не повлияет на срок экспозиции объекта. Таким образом, существенность данного обременения незначительна и дисконт в рамках данного отчета не применялся
- ▶ 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, Кронштадтский бул., д. 30Б, м. Коптево, 1,6 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, Коровинское ш., д. 23, корп. 1, м. Селигерская, 2,1 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, Снежная ул., д. 13, корп. 1, м. Свиблово, 470 м, 6 минут пути пешком
Общая площадь, кв. м	2 141,4	1 628,0	3 017,3	1 081,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	1 112,6	419,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	1 716,2	462,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	188,5	200,0
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	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, 1-2 этажи	подвал, 1-2 этажи
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	26.02.2019	текущая	текущая	текущая
Цена за объект, руб., с НДС		370 000 000	798 000 000	250 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		227 273	264 475	231 267
Контакты		7 926 110-83-77 Penny Lane Realty Best	7 964 788-55-77, 7 985 887-78-88 Сигма Инвест	7 926 537-14-23 Penny Lane Reality
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/199290601/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194326799/	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		227 273	264 475	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		имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Дата предложения	26.02.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-9,8%	-9,8%	-9,8%
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	г. Москва, Кронштадтский бул., д. 30Б	г. Москва, Коровинское ш., д. 23, корп. 1	г. Москва, Снежная ул., 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. Селигерская, 2,1 км, более 20 минут пути пешком	м. Свиблово, 470 м, 6 минут пути пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		11,7%	11,7%	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-

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	3 017,3	1 081,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	3,0%	-6,0%
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:		-	-	-
Площадь подвала, кв. м -		-	1 112,6	419,0
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	1 716,2	462,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	188,5	200,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	12,2%	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		209 819	282 171	207 164
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		20,1%	35,3%	29,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,445	0,253	0,301
Среднее значение, руб./кв. м с НДС		233 051		
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		499 000 000		

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, стр. 289, табл. 178), величина скидки при продаже офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 10,3%, а по мнению сотрудников банков 9,3%. Таким образом, к расчету было принято среднее значение и величина скидки на торг составила минус 9,8%

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://ocenshiki-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://ocenshiki-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	3 017,3	1 081,0
Диапазон площадей	1500-3000	1500-3000	>3000	1000-1500
Корректирующий коэффициент		1,00	1,03	0,94
Корректировка, %		0,0%	3,0%	-6,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют 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	3 017,3	1 081,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	1 112,6	419,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,0	1 716,2	462,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,0	-	188,5	200,0
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,37	0,39
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	0,57	0,43
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,06	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	0,89	0,87
Корректировка, %		0,0%	12,2%	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>	%	15,24%					
Период дисконтирования	-	0,48	1,45	2,45	3,45	4,45	
Фактор дисконтирования		0,93	0,81	0,71	0,61	0,53	
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	62	83	73	65	57	
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	93	83	73	65	57	
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	341					
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	372					
Корректировка, %		-8,4%					

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 347 дней, так как Датой оценки является 18.01.2019 г. Таким образом, прогнозный период длится с 18.01.2019 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 Объекту 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:

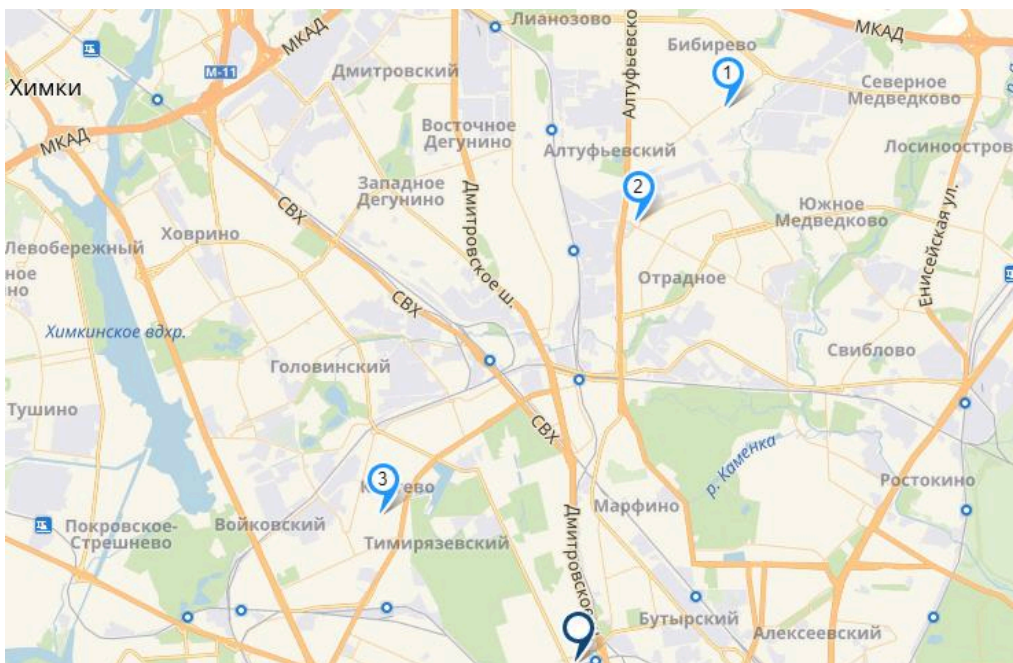
$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ 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, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, ул. Плещеева, д. 12А





Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 38

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, бул. Матроса Железняка, д. 9

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, ул. Плещеева, д. 12А, м. Тимирязевская, 510 м, 6 минут пути пешком	г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 38, м. Отрадное, 1,4 км, 16 минут пути пешком	г. Москва, бул. Матроса Железняка, д. 9, м. Коптево, 1,6 км, более 20 минут пути пешком
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Общая площадь, кв. м	2141,4	500,0	500,0	753,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	500,0	500,0	753,0
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	26.02.19	текущая	текущая	текущая
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР включены, КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		30 000	28 320	29 801
Контакты		7 926 011-93-20, 7 925 010-39-66 Замоскворечье	7 495 374-90-77 Malina Property	7 926 313-89-23 ForRetailer
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/199996658/	https://www.cian.ru/rent/commercial/197791190/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199548202/

Источники: Анализ Исполнителя

* 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		30 000	28 320	29 801
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 включены, КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-2 259	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		27 741	28 320	29 801
Дата предложения	26.02.19	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-8,0%	-8,0%	-8,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		25 356	26 069	27 432
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, ул. Плещеева, д. 12А	г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 38	г. Москва, бул. Матроса Железняка, д. 9
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Удаленность от метро	м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком	510 м, 6 минут пути пешком	1,4 км, 16 минут пути пешком	1,6 км, более 20 минут пути пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	7,7%	11,7%
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	500,0	500,0	753,0
Корректировка на площадь объекта, %		-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м -		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	500,0	500,0	753,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	-	-
Корректировка на этажность, %		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка на наличие витринных окон, %		-	-	-
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		25 536	28 080	30 641
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торж), %		8,0%	15,7%	19,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,523	0,265	0,212
Среднее значение, руб./кв. м/год, с НДС		28 086		
Потенциальный валовый доход, руб. в год, с НДС		60 142 793		

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 объектов-аналогов различны, в связи с чем требуется применение корректировки. Для определения эксплуатационных расходов был использован Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., (СРК-2018, стр. 97, табл. 55). Для выделения из состава эксплуатационных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 2 259 руб./кв. м/год
- ▶ **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. 279, табл. 168, стр. 289, табл. 178), средняя величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет 9,2% по мнению оценщиков и 6,7% по мнению сотрудников банков. Таким образом, величина скидки на торг составила минус 8,0%

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>)

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** объект недвижимости представляет собой торговые помещения, общей площадью 2 141,4 кв. м. Предполагается сдача частями. Возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась
- ▶ **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 1-ых этажах, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на 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 (8/11)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Прогноз расходов

- Определения величины налога на имущество

Расчет налога на имущество юр. лица		
Показатель	Помещение №1	Помещение №2
Площадь, кв. м	247,20	1 894,20
Кадастровая стоимость, руб.	11 387 480,59	87 257 952,01
Налоговая ставка	2,00%	2,00%
Налог на имущество	227 750	1 745 159
Итого		1 972 909

Источник: Анализ Исполнителя
* Данные Заказчика

- Определение величины расходов на страхование

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

Расчет годовой величины затрат на страхование			
Параметр	ед. изм.	Значение	Источник информации
Полная стоимость замещения	руб. с НДС	499 000 000	результат сравнительного подхода
Тариф на страхование имущества	%	0,065%	анализ Исполнителя
Расходы на страхование	руб./год с НДС	326 013	

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

Источник: Анализ Исполнителя

- Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Расчет капитального ремонта		
Компания	Источник, контакты работ, руб. с НДС	Стоимость
"Арт Ремонт"	https://art-remont.ru/prices/ , 7 495 154 73 77	4000
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/ , 7 495 911-90-11	3000
"Строй-дизайн"	http://stroy-design.net/prays-list-na-remont-ofisov 7 495 798 03 02	5000
"Интер-строй"	http://www.otremontiruem.ru/ 7 495 970 48 70	5000
Среднее значение, округленно		4300
Стоимость материалов	≈90% от стоимости работ, http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	3870
Итого, с учетом материалов		8 170

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/11)

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	8 170	анализ Исполнителя
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=stryworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	15,37%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	570 281	

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Статья	Значение, руб./год
Налог на имущество	1 972 909
Величина арендной платы за земельный участок	1 401 751
Страхование	326 013
Расходы на замещение	570 281
Итого	4 270 953

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26221-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на 25.02.2019 г. (ближайшая дата к Дате оценки), с датой погашения 23.03.2033 г., средняя доходность по ним составила 8,41%
- ▶ 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%

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

- 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

- В рамках оценки данного объекта период экспозиции был определен на основании данных, опубликованных Ассоциацией «Статриелт», согласно которому средние сроки экспозиции торговых и развлекательных помещений составляют 6 мес., для административных (офисных) зданий – 6 мес. К расчетам было принято среднее значение, которое составило 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,21%

- 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

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,37%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,41%
Премия за специфический риск	1,75%
Премия за низкую ликвидность	4,21%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,37%

Источники: Анализ Исполнителя

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, стр. 84, табл. 38) средняя величина ставки капитализации для офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 11,5% и 11,7% по мнению сотрудников банков. К расчету было принято среднее значение в 11,6%

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 рыночной стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	18.01.2019 - 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	60 142 793	50 750 631	62 728 933	65 300 819	67 978 153	70 697 279	73 525 170
Потери от недозагрузки, %		12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		44 609 804	55 138 732	57 399 420	59 752 796	62 142 908	64 628 624
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 270 953	3 603 982	4 454 604	4 637 243	4 827 370	5 020 465	5 221 284
Чистый операционный доход, руб., с НДС		41 005 822	50 684 128	52 762 177	54 925 426	57 122 443	59 407 340
Ставка дисконтирования, %		15,37%	15,37%	15,37%	15,37%	15,37%	15,37%
Ставка капитализации, %							11,60%
Период дисконтирования		0,42	1,34	2,34	3,34	4,34	4,84
Фактор текущей стоимости		0,9417	0,8252	0,7153	0,6200	0,5374	0,5003
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		38 615 931	41 824 363	37 738 721	34 052 187	30 696 259	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							182 927 461
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							512 132 245
Комиссия брокера, %	1,0%						5 121 322
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							253 658 577
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС, округленно							437 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

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

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

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

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	63
Приложения	64

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	499 000 000	0,5	
Доходный	437 000 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно с НДС			468 000 000
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС (20%)			390 000 000

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	45 021 014
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	344 978 986
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	390 000 000

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 26 февраля 2019 г., составила:
 - ▶ **390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **45 021 014 (Сорок пять миллионов двадцать одна тысяча четырнадцать) рублей 00 копеек**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **344 978 986 (Триста сорок четыре миллиона девятьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек**

Приложения

1. Декларация качества оценки	65
2. Список используемой литературы	66
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	67
4. Фотографии Объекта оценки	71
5. Копии предоставленных документов	75
6. Информация из сети Интернет	143

- ▶ 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.

Систерова 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)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09819/776/F04667 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва, 17 августа 2017 г.			
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика в рамках договора страхования 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 сумм в лимите ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком от 21.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и 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 выполнять. В случае, если какое-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. ИНН 770306034, ОГРН 770201001 р/с 40701810901300005595 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, № 30101810200000000093, БИК 044525830		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 117121, г. Москва, ул. Бакинская, д.17, ком. 52 ИНН: 7705048699		
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. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 801 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ЭФАНДИСКА	Эфандиска не установлена (отсутствует).		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00)		
Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в чью пользу в следующем порядке:			
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	
1	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.
2	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.
3	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.
4	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.
5	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.
6	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.
7	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.
8	25 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления 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 оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является не противоречащее законодательству территории страхования имущественный интерес Страхователя, связанных с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований Федерального закона, Федерального стандарта, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требования (искам, претензиями) в возмещение вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого наступил по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предопределенное событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предвиденные Страхователем претензии (иск, требования) в возмещение вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоприобретателями) и результаты: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (Исте страхования осуществляется в соответствии с п. 5.1.2 (и) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) в возмещение вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или поступила в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (и/или даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при		

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	осуществлении Застрахованной деятельности, в вредом, в возмещение которого предъявлена претензия, в требованиях и возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, иными законными интересами стороны Страхователя в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (и/или даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты появления настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 5.1.2.2 Правил страхования, предусматривающее разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящим Договором, с наступлением которого возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате нарушения Застрахованной деятельности Страхователем, и возмещение обязанности Страхователя произвести выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требования (искам, 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 предоставляются с целью возместить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или оплатить размер возмещения.		
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 в возмещение вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик возмещает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 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 выводу о необходимости и степени виновности Страхователя, расходы по ведению органов дел по предопределенным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требования (искам, претензиями) в возмещение 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 возмещения по поддельным убыткам, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, в том же для предъявления Страхователем претензии (иск) третьим лицам в традиционный срок в письменном виде сообщить в письменном виде Страховщику о наличии обстоятельств и возможных последствии события по e-mail: ask@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующий срок после уведомления Страхователя. Сумма страхового возмещения: Максимальный срок выплаты (рабочий день) До 40 000 000 6 (Шесть) От 40 000 000 до 200 000 000 10 (Десять) Свыше 200 000 000 Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и определяется в Соглашении сторон о праве 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 оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для расчета возмещения и выплаты, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ СПОРА	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 разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) 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 письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.		
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщиков. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»		
 в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании устава.		 в лице Руководителя корпоративного Блока Полудного Александра Кузнецова, действующего на основании доверенности №791715 от «13» октября 2016 г.	

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

 ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г.Москва	30 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (страховых случаев), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховой суммы и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком от 11.2015г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части. Взаимодружные споры по настоящему Договору (права и обязанности) и иные споры из страхования, не оговоренные 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 имеет положение настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115482, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. ИНН 7713056834, ОГРН 77261001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, от 30.10.18 1030000000093. SWIFT 044525830.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Сыстерева Наталья Николаевна Адрес регистрации: ИНН: 500698045632</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 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>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности на все страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
ВРАЩАЮЩАЯ	<p>Функциона не установлена (отсутствует).</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 23000 руб. (двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналочного перечисления на расчетный счет Страховщика и срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неполной страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний незамедлительно досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления в 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 оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в расписании рубри.</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<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 (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: 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 является 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 возмещение которого предъявлены претензии; - требования и возмещение вреда (иски, претензии), причиненного данными событиями, которые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания действия Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных в исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный в законную силу решением арбитражного суда (арбитражный) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, 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 произведены в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или снятия размера возмещения.</p>

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИЗОБРЕЩЕНИЙ СТРАХОВАНИИ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и отнесение объектов оценки рыночной или иной, судимости/ федеральным стандартам оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски в возмещение вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 50.18 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходов по ведению в судебных органах дел по прикладываемым страховым случаям (если данные затраты признаны страховым случаем) и возмещению подлежат сам вред; • расходы по увеличению причинности страхового случая; убыток; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Вращающаяся» настоящего Договора.</p>
УЩЕБДА И БЕЗОПАСНОСТЬ СТОРОН	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (включаются не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 50.8 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь искомание для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием имени, должности и адреса получателя претензии по e-mail: ask@alfastroy.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115482, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. 5 (Пять) рабочих дней с даты подлинания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается последний рабочий день расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса по выплате, указанных в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) 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 Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<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>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявление Страхователя на страховую ответственность оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Сыстерева Наталья Николаевна	 и лица: Руководитель дирекции №3 Антоновская Александра Александровна, действующего на основании доверенности №0488/14 от 08 декабря 2014 г.

Договор (Полисный/Протоколный) - 0001R/776/1000/7





Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Входная группа



Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



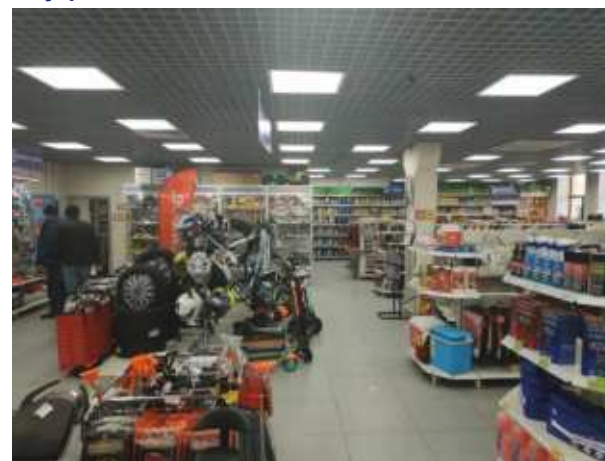
Внутренние помещения



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





Уважаемый Дмитрий Михайлович!

В дополнение к ранее направленному письму от 17.08.2012 г. № 6-5-2503/2-1 по вопросу согласования изменения функционального назначения части нежилых помещений площадью 7703,8 кв.м. (I этаж, пом. II - 4620,6 кв.м., пом. III - 3083,2 кв.м.) нежилого отдельно стоящего здания общей площадью 29267,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, принадлежащего ОАО «ТИМИРЯЗЕВЕЦ» на праве собственности, а именно: с типа «гаражи» на тип «торговые» для использования под продовольственный магазин, префектура Северного административного округа города Москвы сообщает.

Данный вопрос был повторно рассмотрен 23.08.2012 г. на заседании Комиссии по вопросам имущественных отношений при префектуре Северного административного округа города Москвы.

По результатам рассмотрения Вашего обращения Комиссией принято решение о согласовании с условием указанного выше вопроса.

Выписка из протокола заседания Комиссии по вопросам имущественных отношений при префектуре Северного административного округа города Москвы от 23.08.2012 г. № 8/12 прилагается.


Заместитель префекта

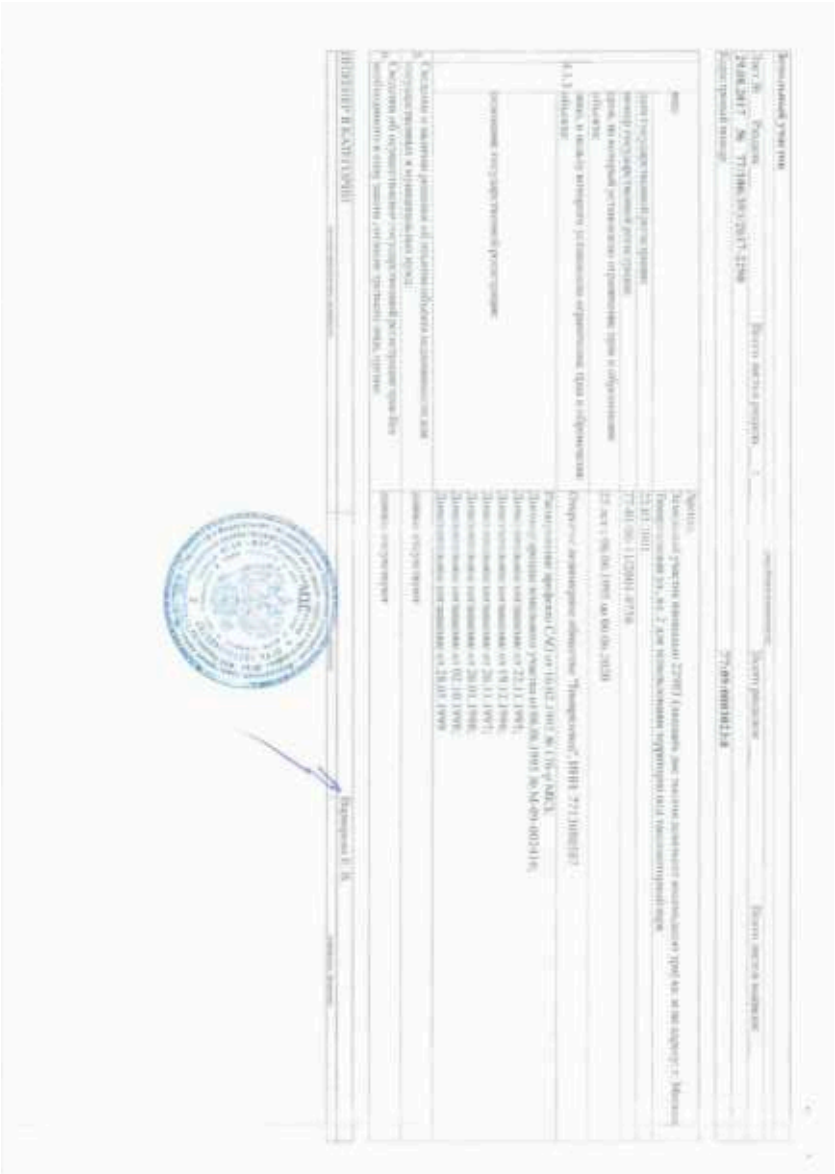

А.О. Столяров

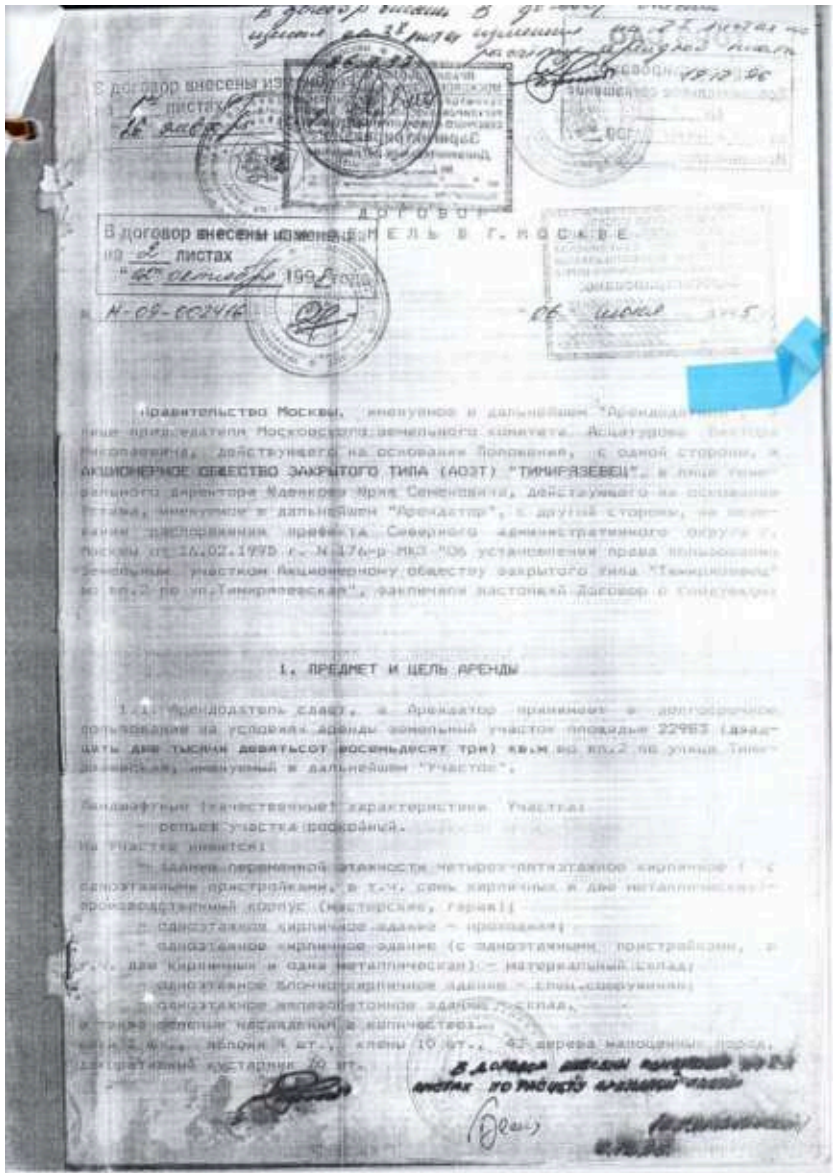
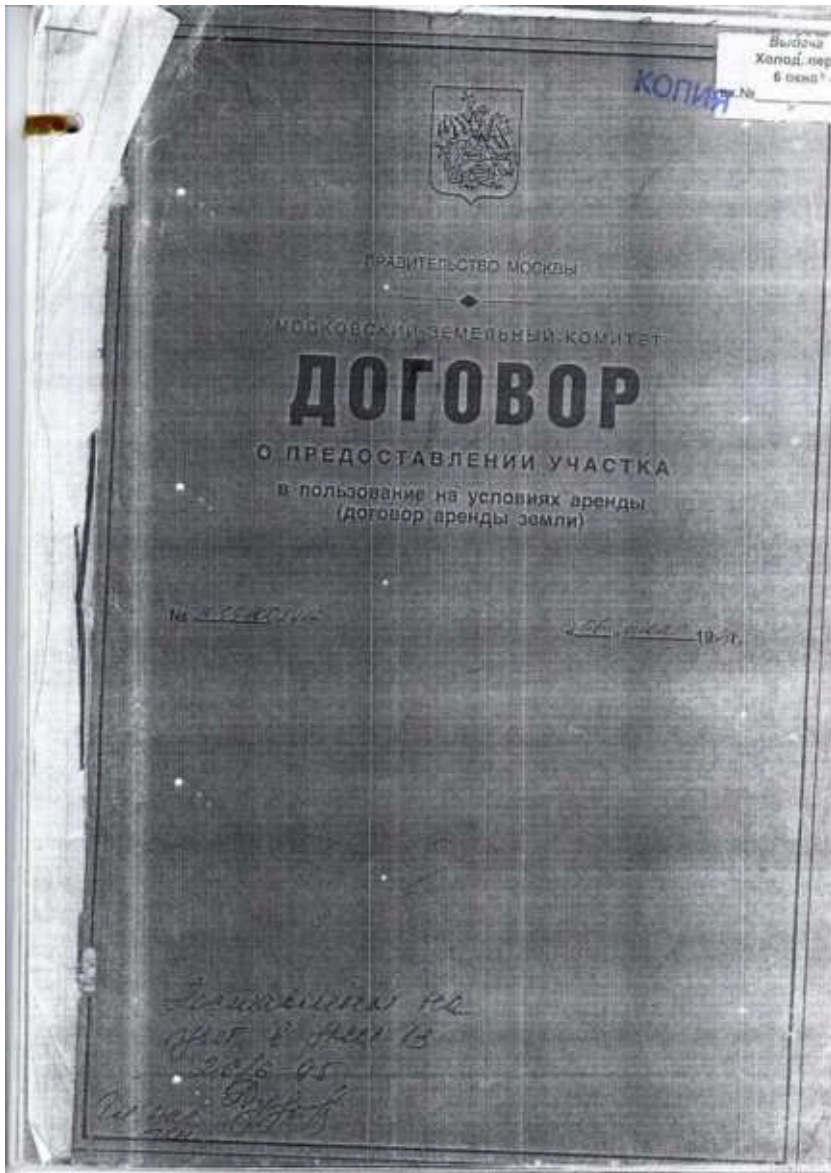
С.Ю. Устинов
8-499-976-23-91

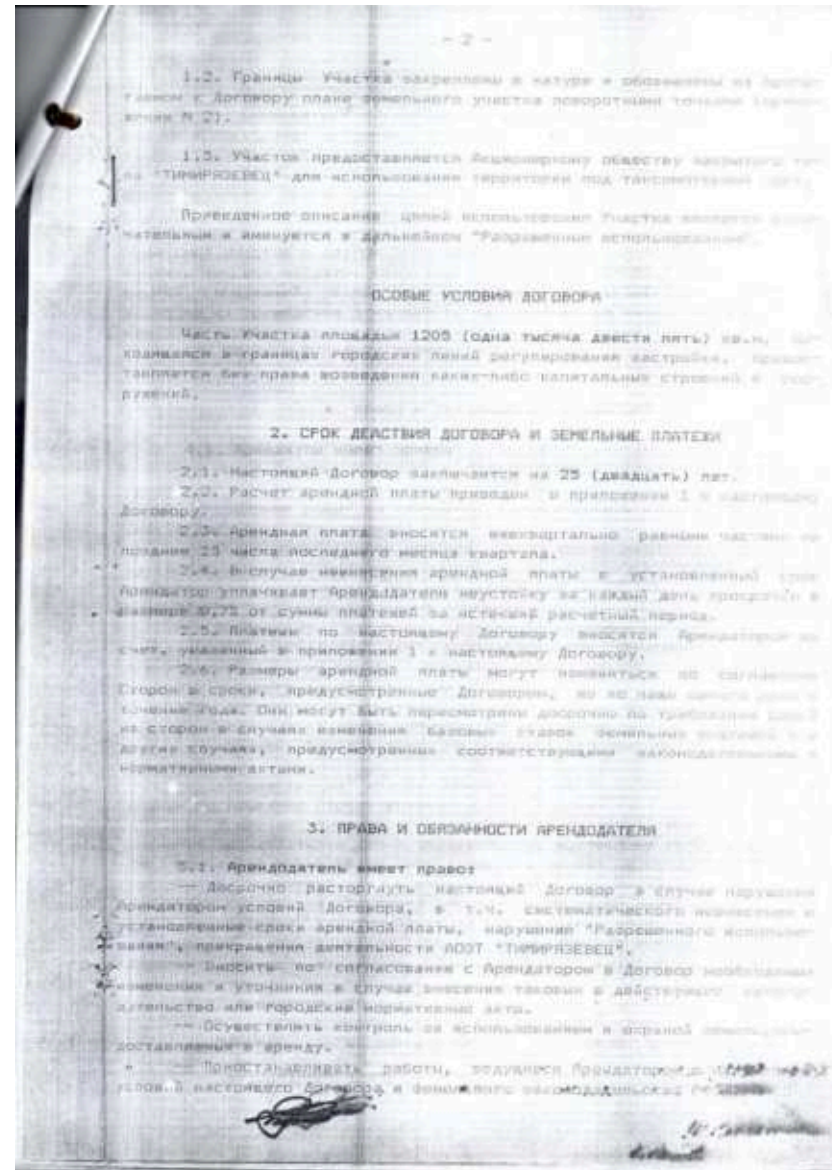
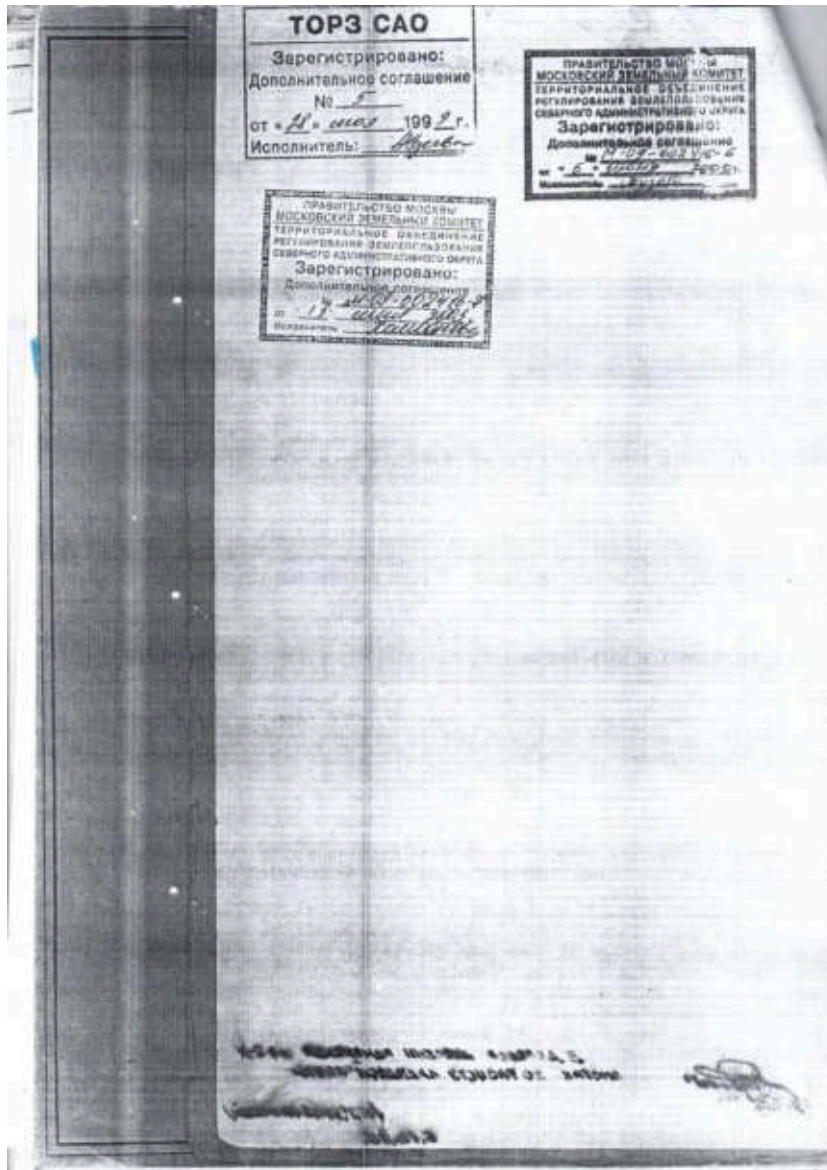


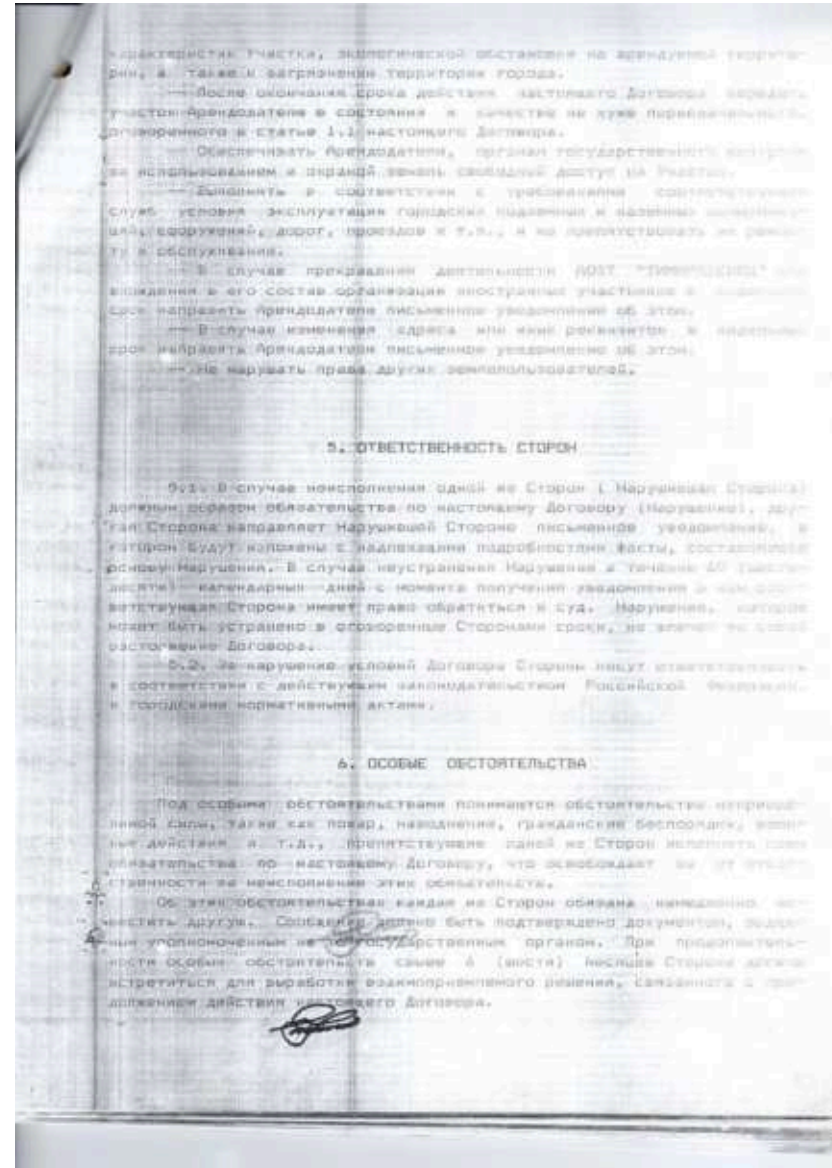
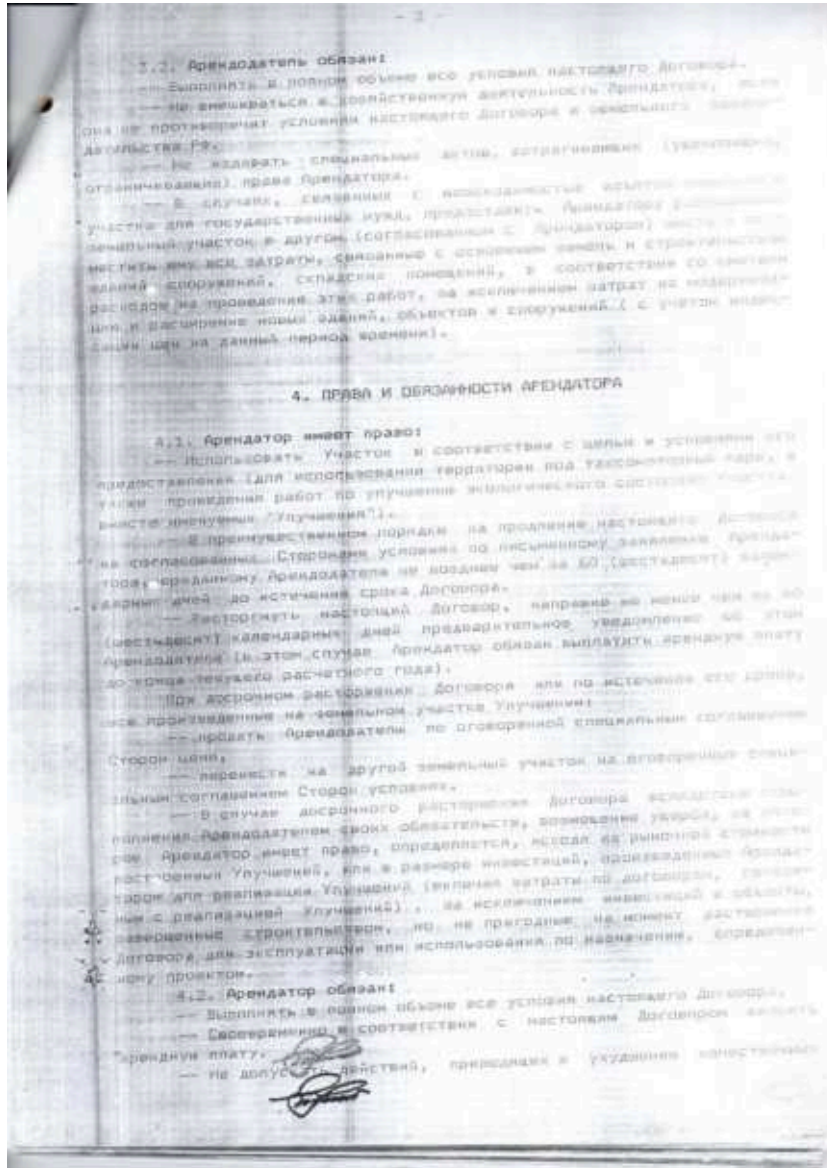
Копии предоставленных документов (2/62)

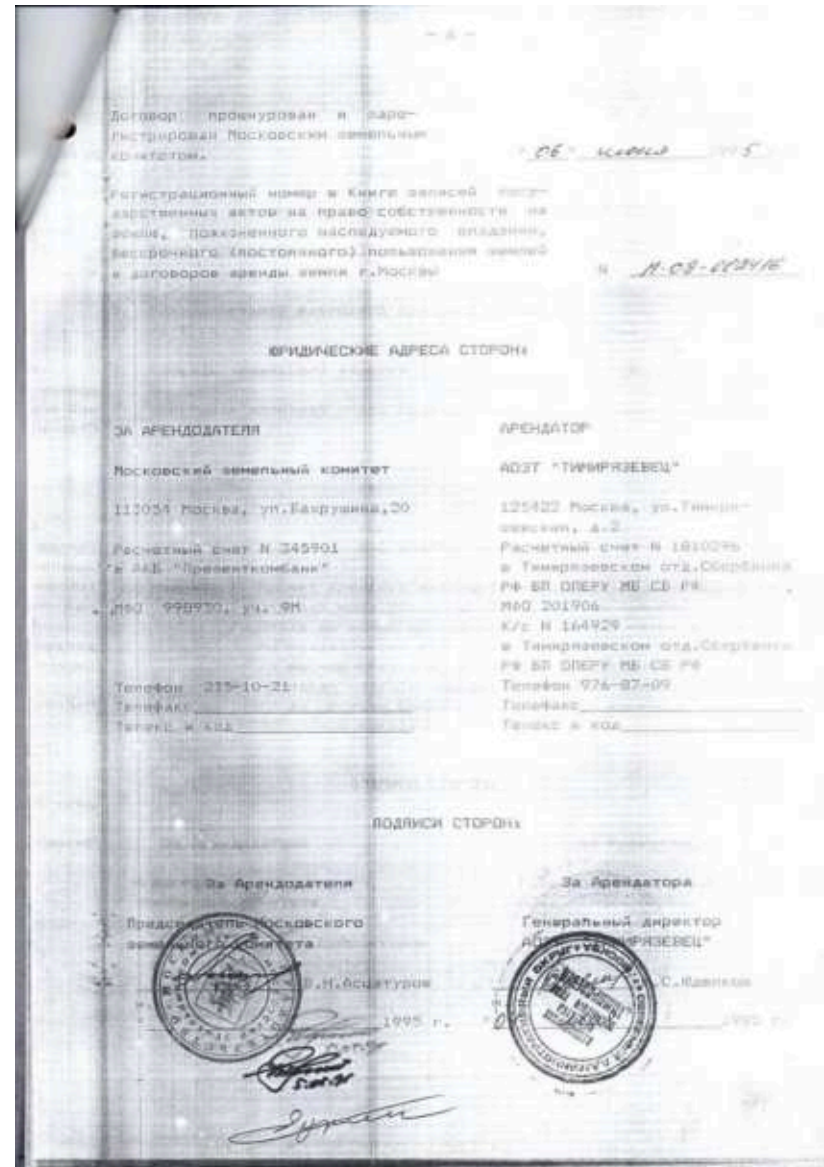
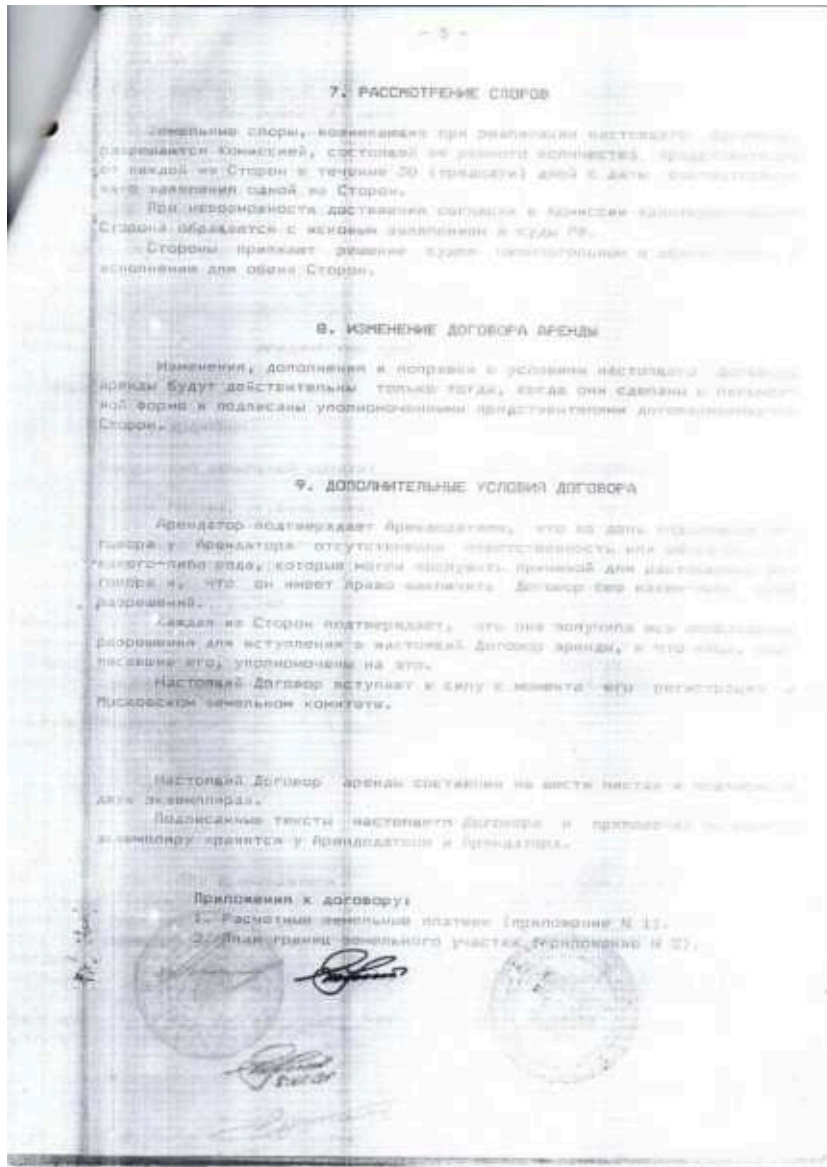












- 9 -

Приложение к № 2017/0000000
№ Н-05-002416

РАСЧЕТНЫЕ ЭКСПЛИКАЦИИ ПЛАТЕЖИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА "ТИМРИЗЗЕМЕЦ"

1. Территориально-экономическая особенность земли г. Москвы		1400
2. Ежегодная ставка ежегодной арендной платы за 1 га	3%	7000,00
3. Площадь земельного участка	74	422700
4. Ежегодная арендная плата за весь Участок	—ЗНА	17149,92

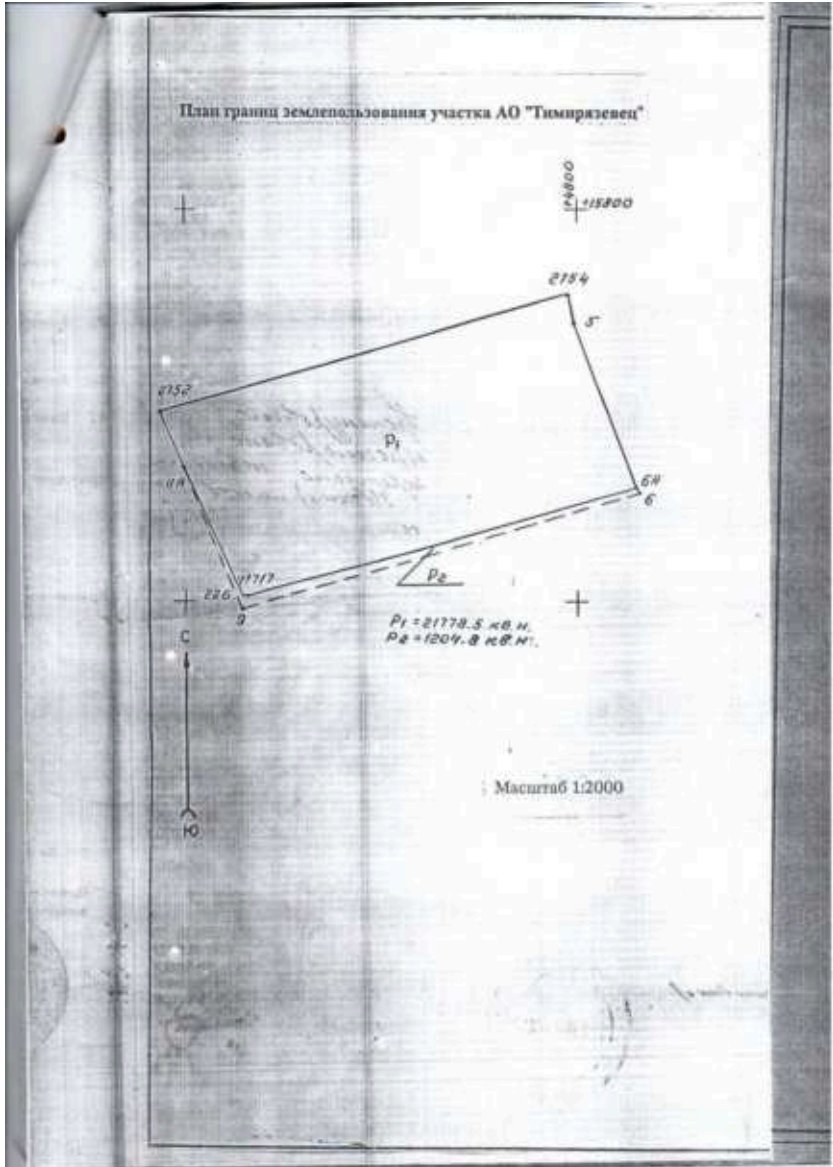
Арендная плата вносится: Государственный казенный индексация № 43 Общественного административного округа г. Москвы № 10130133 в АКБ "Столбный", кор. счет № 161706 в РКЦ ГУ 88 № 4 №0 201791 код уч. 82

Примечания: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании действующей нормы Москвы от 30.10.93г. № 768-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее внесения по официальному курсу рубля к ЗНХ на 15 число текущего месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем регистрации договора аренды в Москомземном земельном комитете.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя
Председатель Московского земельного комитета
И.Н. Асхатуров
1993 г.

За Арендатора
Генеральный директор АО "ТИМРИЗЗЕМЕЦ"
М.А. ...
1993 г.



Составные углы грани земельного участка
объекта (АО "Тимирязевский" (пост.тер.)

Таблица 1.1

№ п/п	Расстояние, метры	Рубка, п. р. №	Координаты			Примечание
			X	Y	Z	
224	14,245	8Н 17,081а	+12757,240	+4775,430		
5	89,191	8Н 20,2441	+12743,412	+4779,497		кр. линия
6А	206,058	8Н 73,5360	+12689,821	+4829,573		угол заб.
11717	0,791	8Н 71,3394	+12602,670	+4631,570		маркировка
226	72,147	СН 25,0307	+12602,670	+4630,820		к -
11А	32,188	СН 25,0309	+12667,780	+4630,270		маркировка
2252	217,299	СН 72,5209	+12686,940	+4526,640		кр. линия

Площадь объекта - АО "Тимирязевский" (пост.тер.) составляет : 2179,3 кв.м

Составные углы грани земельного участка
объекта (АО "Тимирязевский" (арен.тер.)

Таблица 1.2

№ п/п	Расстояние, метры	Рубка, п. р. №	Координаты			Примечание
			X	Y	Z	
6А	206,058	8Н 73,5360	+12689,821	+4829,573		маркировка
11717	0,791	8Н 71,3394	+12602,670	+4631,570		кр. линия
226	72,147	СН 25,0307	+12602,670	+4630,820		к -
11А	32,188	СН 25,0309	+12667,780	+4630,270		маркировка
6	209,884	СН 73,3438	+12694,177	+4629,270		угол заб.
6	4,400	СН 20,2439	+12655,205	+4831,170		к -

Площадь объекта - АО "Тимирязевский" (арен.тер.) составляет : 1204,2 кв.м

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 6 июня 1995 г. №М-09-30241Б

г. Москва *19.06.1996 г.*

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени Марии (Альми) Кистрашовой г. Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице не члена Общества регулирования землепользования в Северном административном округе Крайчинского Евгения Георгиевича, действующего в соответствии с Положениями и доверенности от "25" октября 1995 г. № 33-У-5329/Б, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Тимирязевец", в лице генерального директора Елены Семеновны, 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 "о мерах экономического регулирования использования земель Москвы" установить, что новые базовые ставки и поправочные коэффициенты, учитываемые при разрешении использования земель, применяются при расчете арендной платы с 01.11.96.

2. Приложение к Договору по расчету арендной платы изложить в редакции приложения по расчету арендной платы по настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора аренды земли.

3. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.96 № 347/1-РМ "о 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:

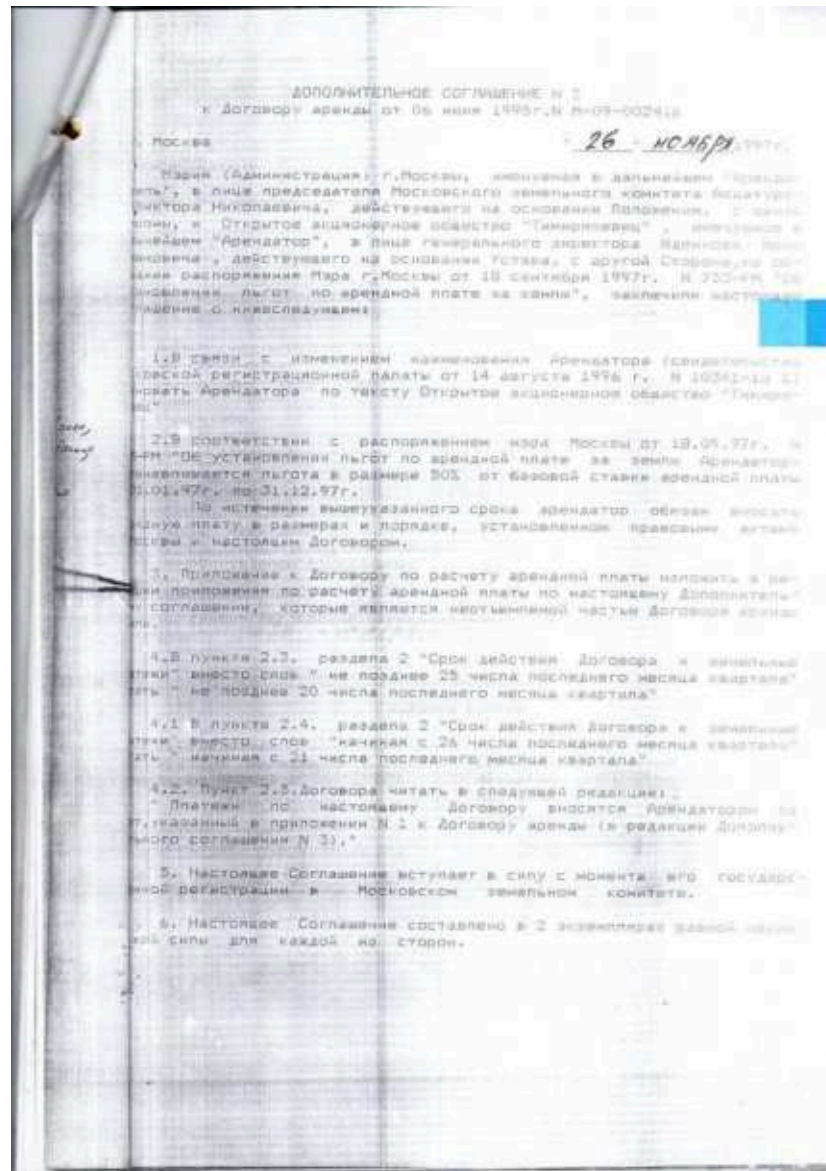
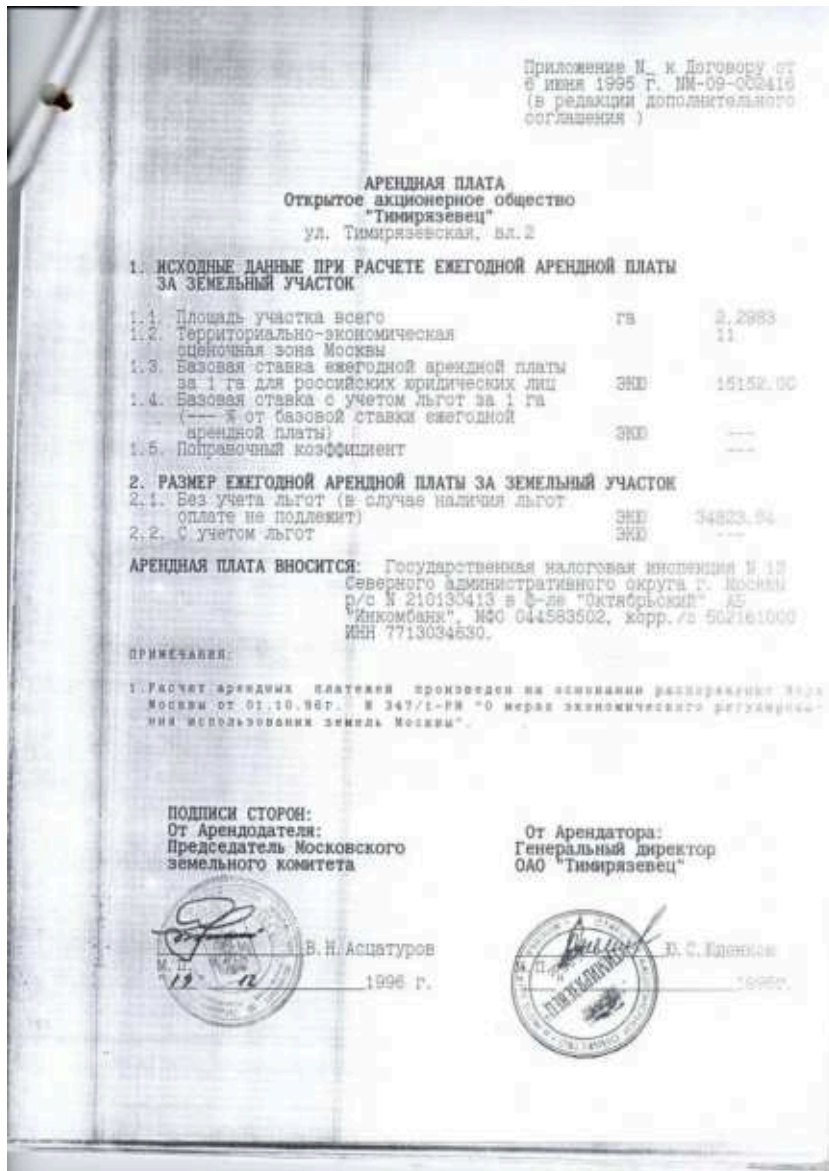
Арендодатель: 12054 Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Расчетный счет N 033345757
ИНН 7705031674 в Октябрьском филиале АО "Инкомбанк"
БИК 044583502
корр.сч. 562161000
Телефон 235-10-21

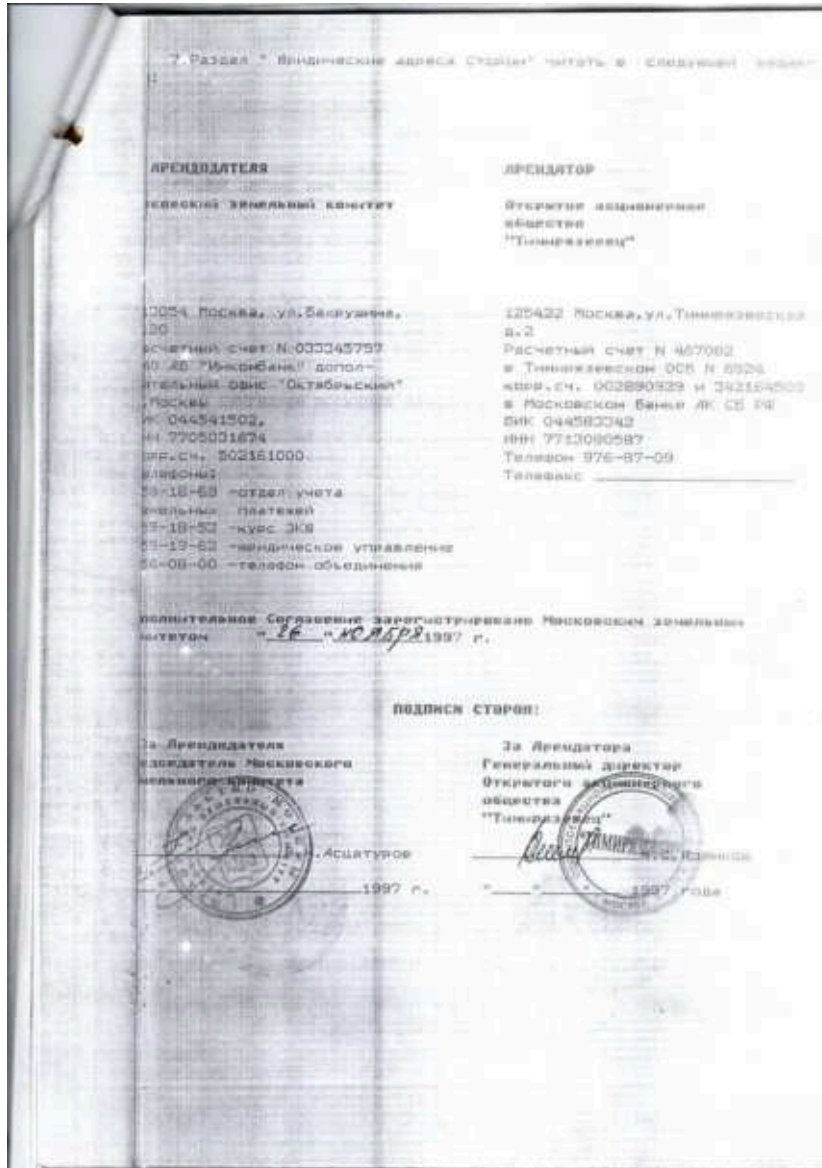
Арендатор: 125422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 2
Расчетный счет №467082
в Тимирязевском ОСС №924
корр.сч. 342161500 ИБ. АН СБ РФ
БИК 044583342
ИНН 7713080587
Телефон 978-87-09

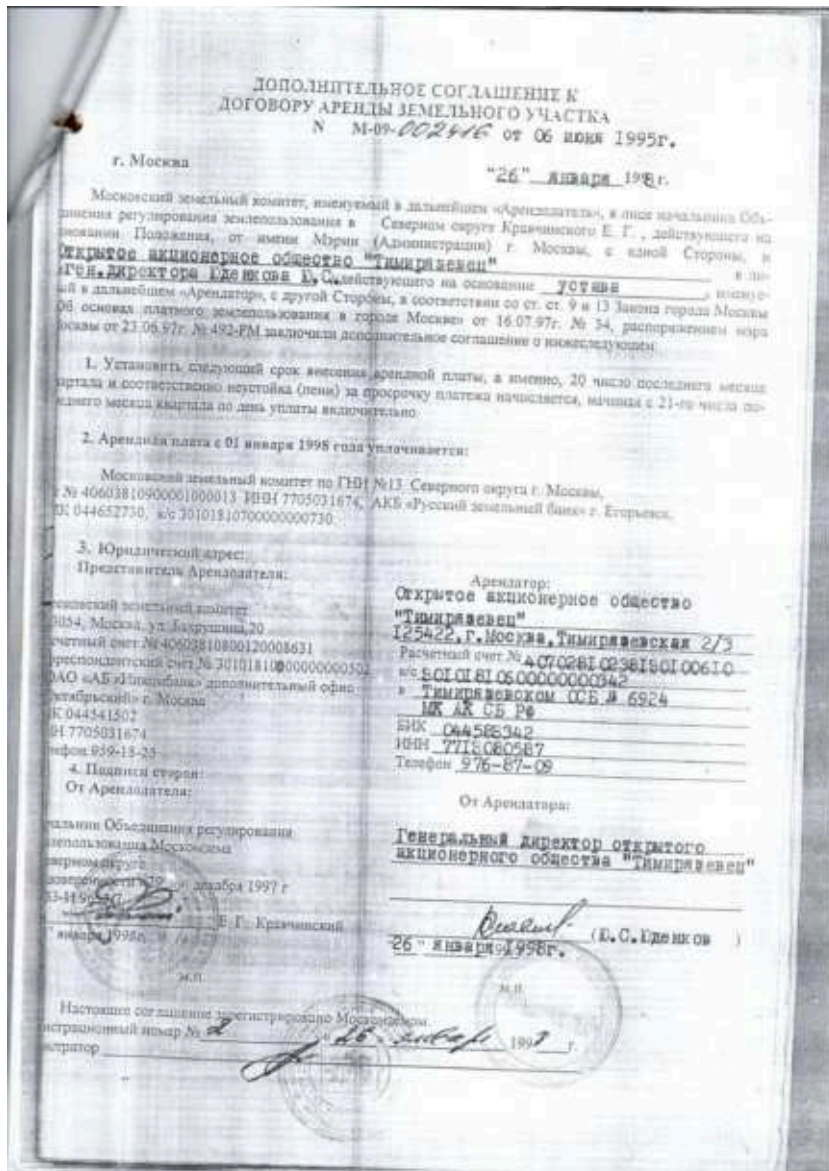
7. Подпись сторон:

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

От Арендатора
Генеральный директор
АО "Тимирязевец"
Д. С. Еленков
1996 года







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

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
 Московский земельный комитет
 125054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
 Плательщик: ИНН 7705031674
 Московский земельный комитет
 Московское ОСБ № 7813
 № 40603810438110100034
 Банк получателя:
 Б АК СБ РФ г. Москва
 пр. ст. 301018106600000000342
 ИК 044525342
 Телефон:
 5-82-38 - отдел учета земельных платежей
 1-18-53 - курс ЭКЮ
 1-19-62 - юридическое управление
 1-08-00 - телефон объединения
 квитанции для внесения арендной платы
 (таблицы в п. 4 настоящего дополнительно-
 соглашения)

Арендатор: ОАО "Тимирязевец"
 125968 г. Москва, ул. Фрунзе -
разделка д. 2/3
 Р/С № 40702110230130100610
ОАО "Тимирязевец" ОСБ № 7813 № 40603810438110100034
 к/с 301018106600000000342
 БИК 044525342
 ИНН 7713010517

Телефон 976-87-09
 Телеракс 976-87-09

Подпись сторон:

Арендодатель:
 для целей объединения регулировки
 землепользования в Северном
 административном округе г. Москвы

 Г. Кравчинский
 1998 года

Арендатор:
 Генеральный директор
ОАО "Тимирязевец"

 Михаил Юрьевич
 1998 года

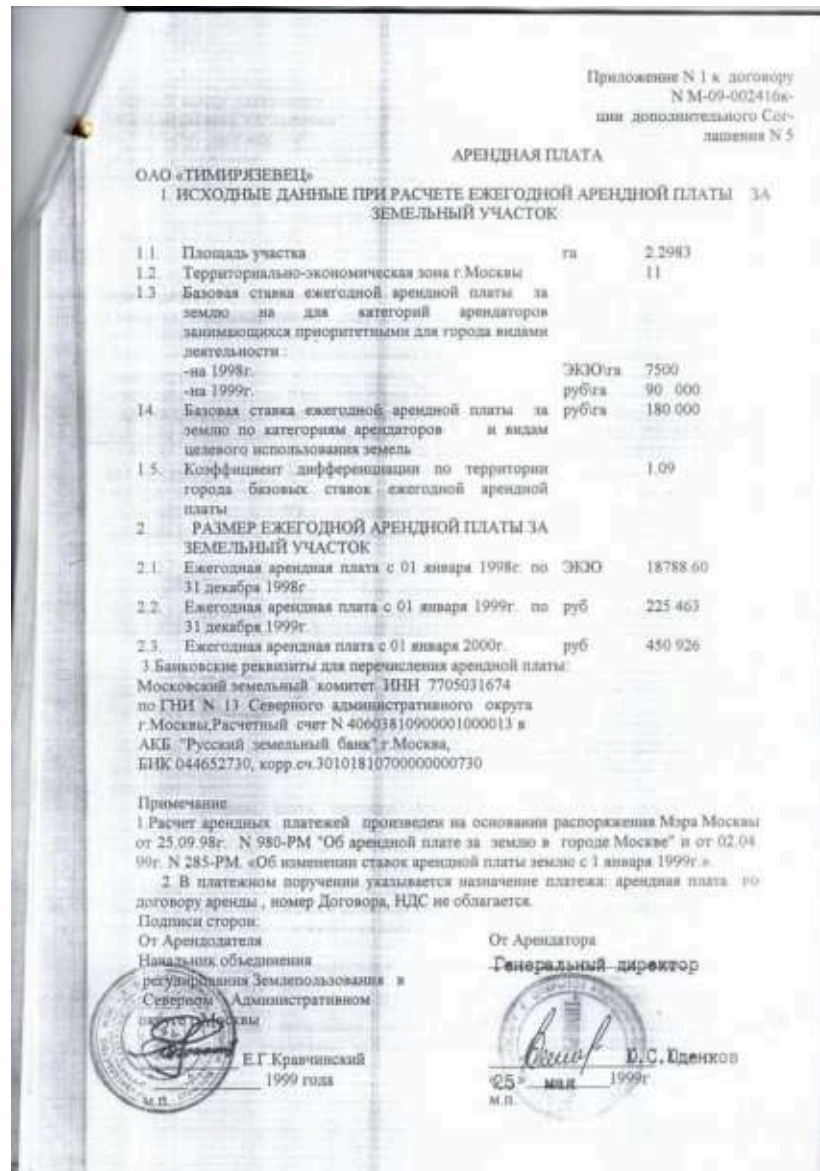
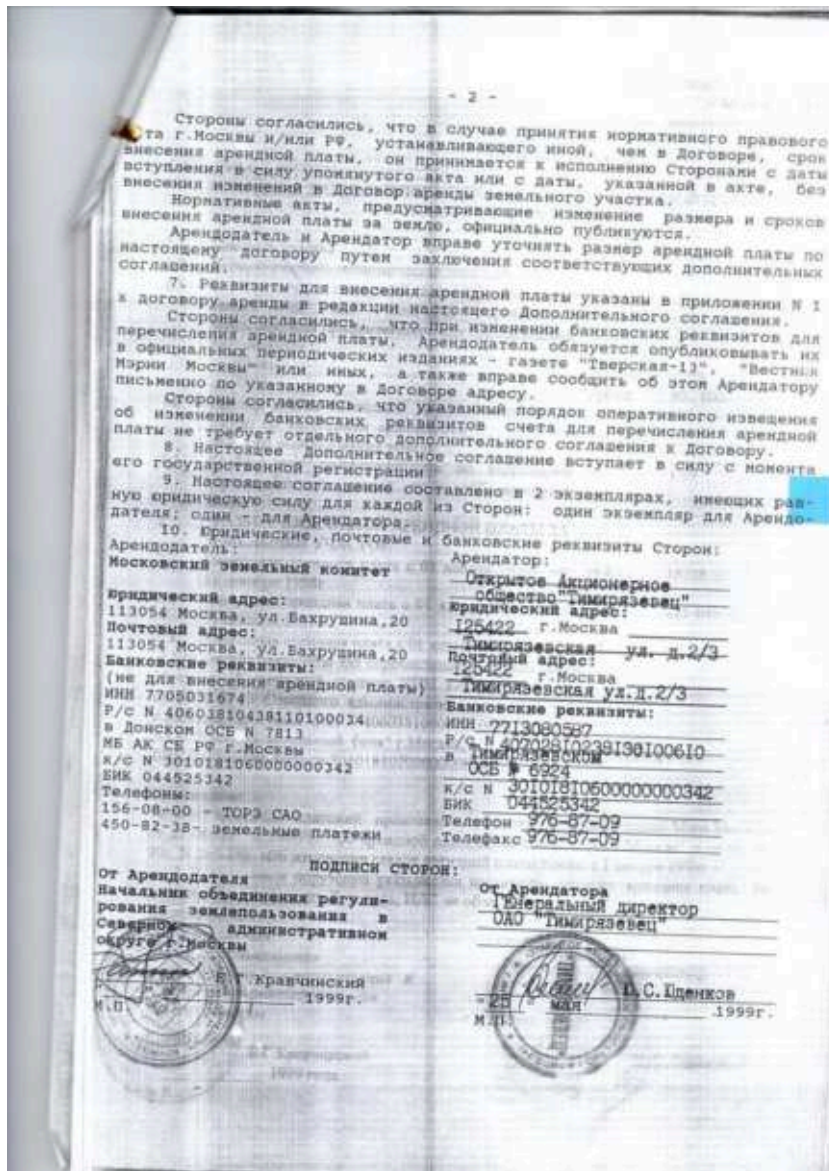
Регистрационный номер
 настоящего дополнительного соглашения
 № 4-17-00416-9
 от " 11 " июни " 1998 года.

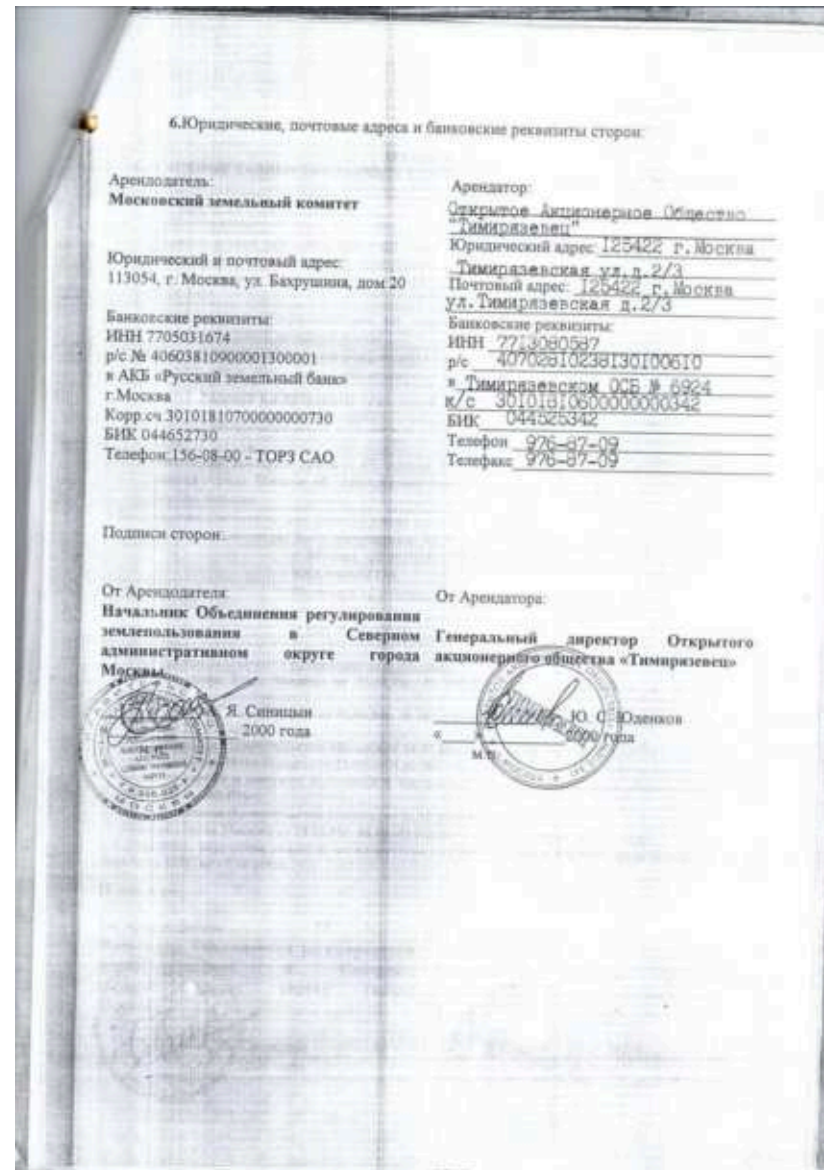
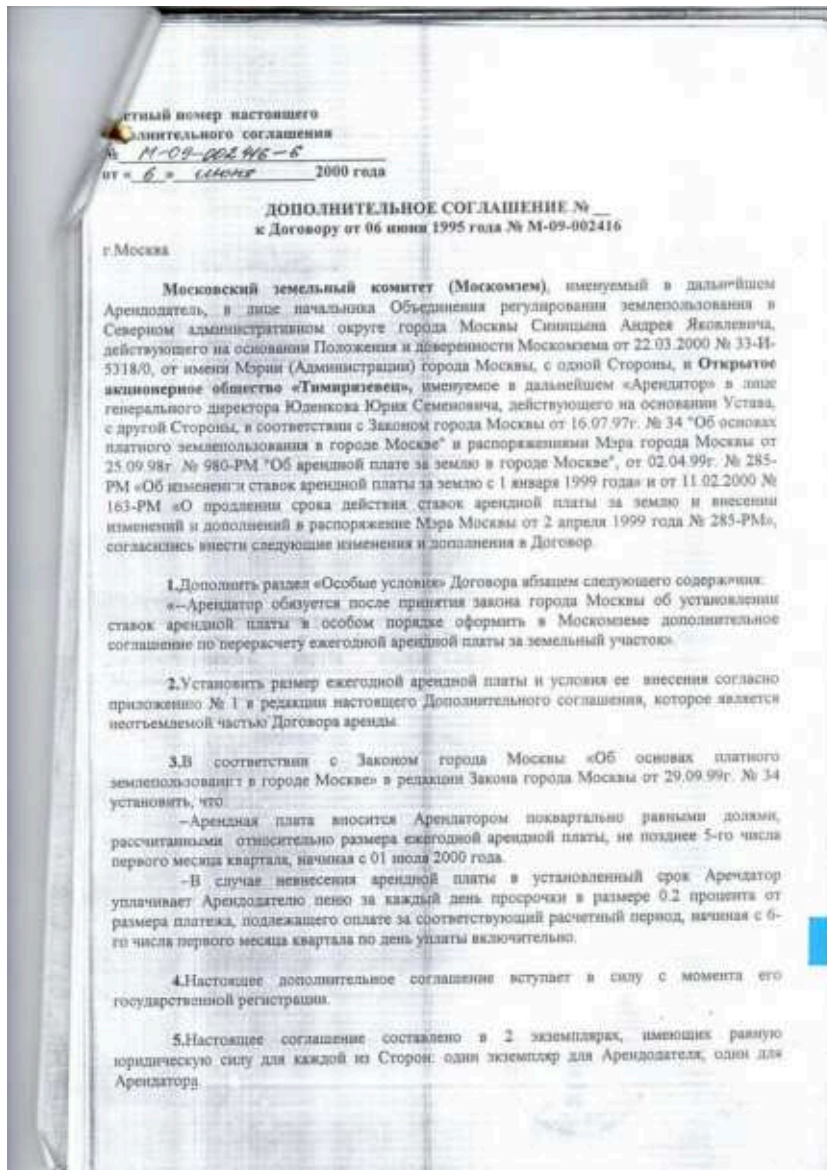
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
 к Договору аренды земельного участка
 от " 6 " июня " 1998 года № И-09- 002416

Московский земельный комитет (Москомзем), от имени Марин (Администрация) г. Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице на-
 чальника объединения регулировки землепользования в Северном адми-
 нистративном округе г. Москвы Кравчинского Евгения Георгиевича, дейст-
 вующего на основании Положения и Доверенности Москомзема от 30 декаб-
 ря 1998г. № 33-И-15057/8, с одной Стороны и _____
 Акционерное общество "Тимирязевец" _____
 именуемый(ая) в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора
 Плещикова Юрия Семеновича _____, действующего на _____
 основании _____ 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
 07.09.98 № 811-РМ "Об изменении размера пеней и порядка пересчета за-
 должности юридических и физических лиц по уплате пеней", от 25.09.98
 № 980-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 го-
 да", 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 Дополо-
 вительного 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. вклю-
 чительно - 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 уста-
 новленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного
 использования земель согласно приложению № 5 в распоряжении Мэра Моск-
 вы от 25.09.98 № 380-РМ в ставках арендной платы применяются повышаю-
 щие коэффициенты.
6. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обяза-
 тельной 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 сог-
 ласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или
 дополнений в настоящий Договор.

Исчисления и уплата Арендатором арендной платы в ином размере на-
 чинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предус-
 матривается вышеуказанное изменение (введение, отмена).





Приложение № 1 к договору
N 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-хозяйственная зона г. Москвы		11
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю для категорий арендаторов занимающихся преследованиями для города выдана действительности (п. 26 прил. 2 к 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	293102.20
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, и/с 20101810700000000730, БИК 044652730, Получатель платежа: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, р/с 40603810900001000013 (ИНН № 13 САО).


Примечания:
1. Расчет арендной платы приведен на основании:
- распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 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 в отношении изменений и дополнений к распоряжению Мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-PM»;
- постановления Правительства Москвы от 01.02.2000 № 79;
- Закона города Москвы от 24.12.99г. № 40 «О бюджете города Москвы на 2000 год».

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

Подпись сторон:

От Арендодателя: Начальник Объединения регулирования земельных зон в Северном административном округе города Москвы
А. Я. Свищев
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.
125422, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3
Договор аренды от 06.06.1995г.
№ М-09-002416

(25110, Москва, ул. Зем. в Ад. Колосовых, д.31, к.3
Телефон: 156-08-00; Факс: (095) 156-15-53
E-mail: info@moskzemat.ru
http://www.moskzemat.ru

№ *348/03 от 16.06.2000*

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 изложенным, размер ежегодной арендной платы за арендуемый Вашей организацией земельный участок составляет:

38779С.76руб. с 01.07.2001г.
541111.75 руб. с 01.01.2002г.

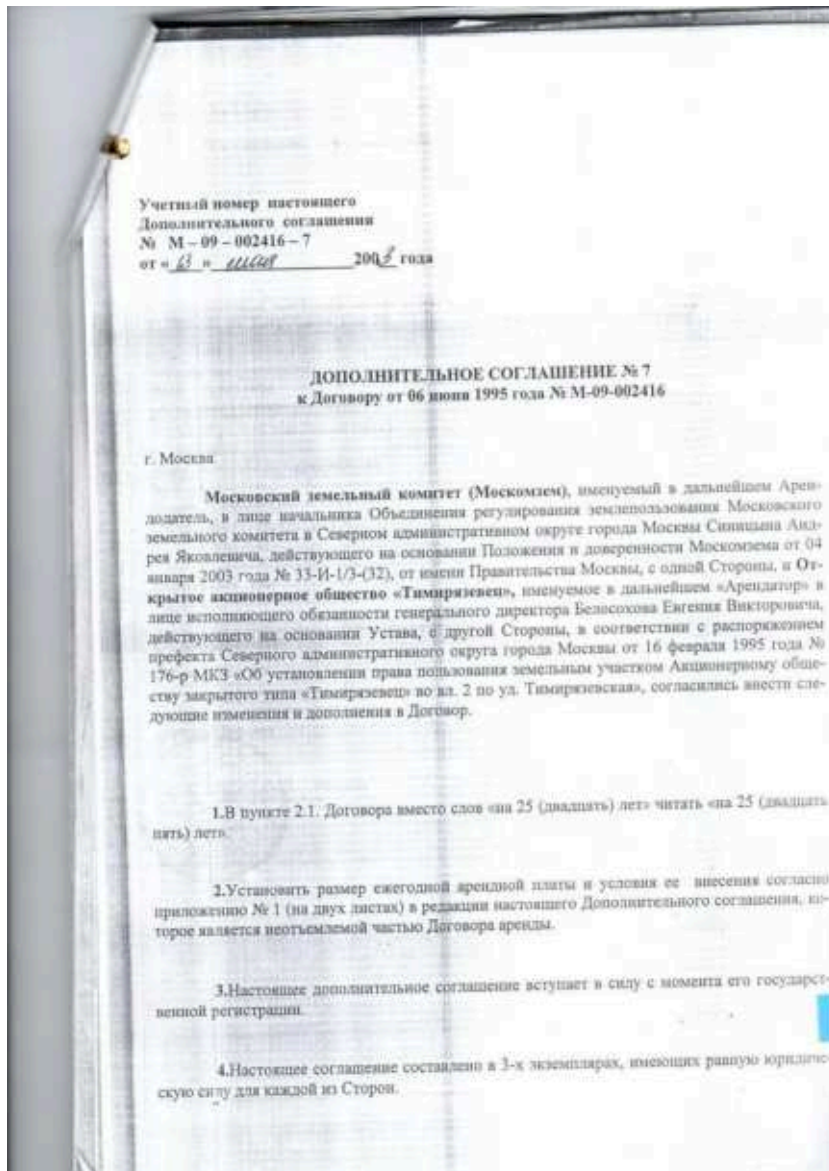
Арендная плата за землю и течение 2001 и 2002 гг. подлежит уплате с учетом изношенного.

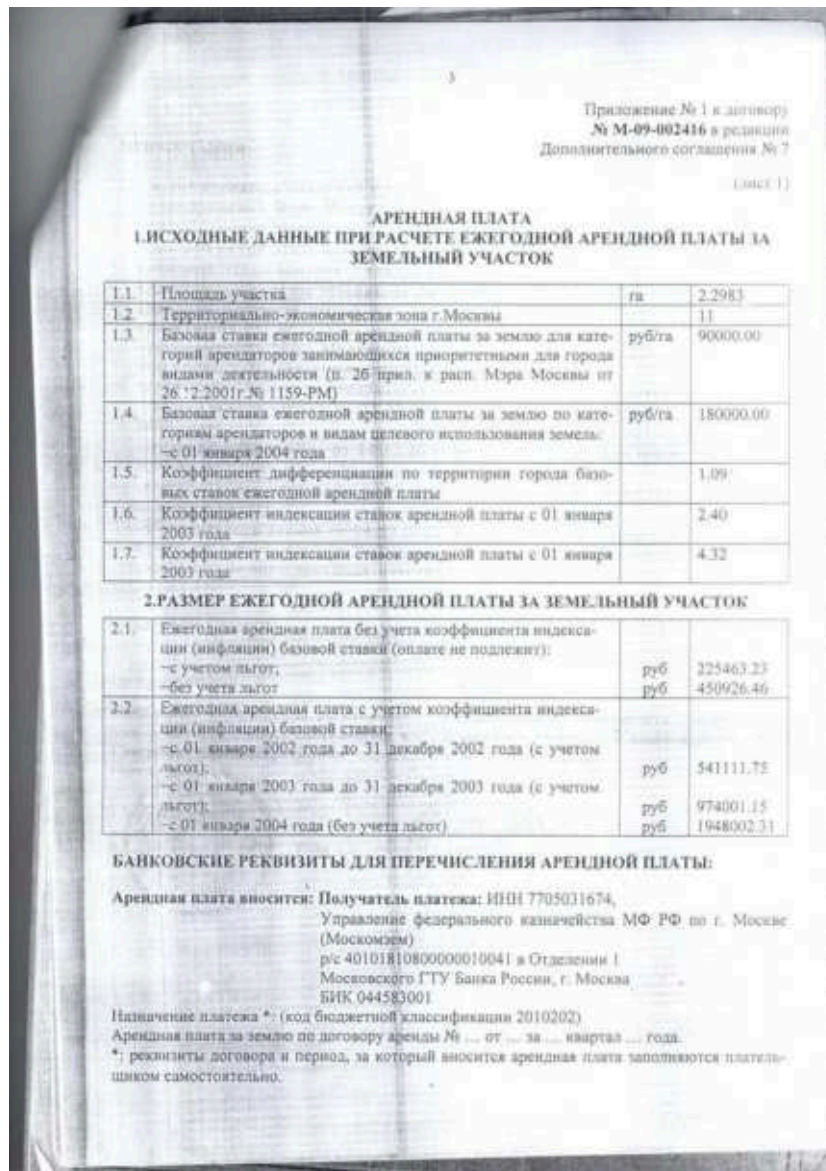
Московский земельный комитет напоминает, что внесение арендной платы производится по следующим реквизитам:

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 Москомзема
в Северном административном округе г. Москва
(на основании доверенности
от 27 декабря 2001 года
№ 33-И-9829/1-(66))
А. Я. Свищев







ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «САМОВОЛОНТЕРСКОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАСТРОННАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕКРУТИЦИИ, КАСТАРА И КАРГОРАТНИКОВ МОСКВЫ»

(полное наименование при регистрации фирмы)

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (сведения об основном учредителе) об основном учредителе в государственном праве на объект интеллектуальной собственности об основных характеристиках объекта интеллектуальной собственности

На основании запроса от 24.02.2019 г., №03/10/00144-19/001/2019/001, сообщаем, что данные выписки Единого государственного реестра юридических лиц:

Поиск информации		Имя объекта интеллектуальной собственности	
Введите №	Результат	Введите название	Введите название владельца
26.02.2019 № 77-0005457019-0044		77-0005457019-0044	
Календарный номер		77-0005457019	
Дата публикации в государственном реестре		26.11.2018	
Регистровый (государственный) учетный номер		ИНН 77-0005457019	
Адрес		127022 Москва, ул. Тимирязевская, д. 23	
Почтовый индекс		107120	
Наименование		Израиль (государство)	
Инициалы		Израиль (государство)	
Номер заявки, на основании которой выдана выписка		Заяв. № 1	
Имя автора (правообладателя)		Израиль (государство)	
Календарная стоимость (руб.)		11183100,00	
Степень защиты об объекте интеллектуальной собственности		77-0005457019-0044	
Классификация номера (код объекта интеллектуальной собственности, в пределах которого размещен объект интеллектуальной собственности)		Израиль (государство)	
Имя правообладателя интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
Сведения об интеллектуальном объекте интеллектуальной собственности (сведения о патентном праве, о товарном знаке, о исключительном авторском праве, о исключительном праве на изобретение, о исключительном праве на объект интеллектуальной собственности)		Израиль (государство)	
Степень защиты об объекте интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
Объект интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
Штатное наименование		Израиль (государство)	
Инициалы 1 автора (полное наименование заявителя)		Инициалы 1 автора (полное наименование заявителя)	



Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (сведения об основном учредителе) об основном учредителе в государственном праве на объект интеллектуальной собственности об основных характеристиках объекта интеллектуальной собственности

Поиск информации		Имя объекта интеллектуальной собственности	
Введите №	Результат	Введите название	Введите название владельца
26.02.2019 № 77-0005457019-0044		77-0005457019-0044	
Календарный номер		77-0005457019	
1. Наименование (приоритетная заявка)		Израиль (государство)	
2. Вид заявки и дата государственной регистрации права		Израиль (государство)	
3. Установление права и обременение объекта интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
4. Заявитель и соавтор (при наличии)		Израиль (государство)	
5. Основание и юридический или иной характер интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
6. Сведения об интеллектуальном объекте интеллектуальной собственности (сведения о патентном праве, о товарном знаке, о исключительном авторском праве, о исключительном праве на изобретение, о исключительном праве на объект интеллектуальной собственности)		Израиль (государство)	
7. Степень защиты об объекте интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
8. Объект интеллектуальной собственности		Израиль (государство)	
9. Инициалы 1 автора (полное наименование заявителя)		Инициалы 1 автора (полное наименование заявителя)	



Инициатор:		(полн.область полномочия)	
Лист № _____	Регистр № _____	Итого листов регистра № _____	Итого листов пакета _____
26.02.2019 № 77/09/034/2019-0341			
Виды действий:		77/09/034/2019-0341	
1. Проверка заявки (первичный)			
2. Заявка и дата государственной регистрации заявки.			
3. Проверка заявки			
4. Проверка заявки и оформление заявки на регистрацию			
5. Заявка на регистрацию			
6. Заявка на регистрацию			
7. Заявка на регистрацию			
8. Заявка на регистрацию			
9. Заявка на регистрацию			
10. Заявка на регистрацию			
11. Заявка на регистрацию			
12. Заявка на регистрацию			
13. Заявка на регистрацию			
14. Заявка на регистрацию			
15. Заявка на регистрацию			
16. Заявка на регистрацию			
17. Заявка на регистрацию			
18. Заявка на регистрацию			
19. Заявка на регистрацию			
20. Заявка на регистрацию			
21. Заявка на регистрацию			
22. Заявка на регистрацию			
23. Заявка на регистрацию			
24. Заявка на регистрацию			
25. Заявка на регистрацию			
26. Заявка на регистрацию			
27. Заявка на регистрацию			
28. Заявка на регистрацию			
29. Заявка на регистрацию			
30. Заявка на регистрацию			
31. Заявка на регистрацию			
32. Заявка на регистрацию			
33. Заявка на регистрацию			
34. Заявка на регистрацию			
35. Заявка на регистрацию			
36. Заявка на регистрацию			
37. Заявка на регистрацию			
38. Заявка на регистрацию			
39. Заявка на регистрацию			
40. Заявка на регистрацию			
41. Заявка на регистрацию			
42. Заявка на регистрацию			
43. Заявка на регистрацию			
44. Заявка на регистрацию			
45. Заявка на регистрацию			
46. Заявка на регистрацию			
47. Заявка на регистрацию			
48. Заявка на регистрацию			
49. Заявка на регистрацию			
50. Заявка на регистрацию			
51. Заявка на регистрацию			
52. Заявка на регистрацию			
53. Заявка на регистрацию			
54. Заявка на регистрацию			
55. Заявка на регистрацию			
56. Заявка на регистрацию			
57. Заявка на регистрацию			
58. Заявка на регистрацию			
59. Заявка на регистрацию			
60. Заявка на регистрацию			
61. Заявка на регистрацию			
62. Заявка на регистрацию			
63. Заявка на регистрацию			
64. Заявка на регистрацию			
65. Заявка на регистрацию			
66. Заявка на регистрацию			
67. Заявка на регистрацию			
68. Заявка на регистрацию			
69. Заявка на регистрацию			
70. Заявка на регистрацию			
71. Заявка на регистрацию			
72. Заявка на регистрацию			
73. Заявка на регистрацию			
74. Заявка на регистрацию			
75. Заявка на регистрацию			
76. Заявка на регистрацию			
77. Заявка на регистрацию			
78. Заявка на регистрацию			
79. Заявка на регистрацию			
80. Заявка на регистрацию			
81. Заявка на регистрацию			
82. Заявка на регистрацию			
83. Заявка на регистрацию			
84. Заявка на регистрацию			
85. Заявка на регистрацию			
86. Заявка на регистрацию			
87. Заявка на регистрацию			
88. Заявка на регистрацию			
89. Заявка на регистрацию			
90. Заявка на регистрацию			
91. Заявка на регистрацию			
92. Заявка на регистрацию			
93. Заявка на регистрацию			
94. Заявка на регистрацию			
95. Заявка на регистрацию			
96. Заявка на регистрацию			
97. Заявка на регистрацию			
98. Заявка на регистрацию			
99. Заявка на регистрацию			
100. Заявка на регистрацию			



Заключение кадастрового инженера
<p>Настоящий технический план, далее «Технический план», подготовлен в результате выполнения кадастровых работ с целью создания 19 помещений в здании с кадастровым номером 77:09:003023-1076, 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.</p> <p>В помещениях Здания произведена перепланировка согласно проектной документации №20180829.3, выполненной ООО «Мосгостройинженер», в результате которой в Здании создается 19 Помещений. Произведенные изменения Объекта капитального строительства (Объект) его частей, конструктивных и других характеристик, их надежности и безопасности и такие изменения не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительными регламентами. Таким образом в соответствии с п.4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача 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, установленных градостроительными регламентами.</p> <p>Общая площадь помещений (1 этаж пом. П - занимаемая арендатором ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК») без учета площади, занимаемой перегородками равна 1994,2 кв.м.</p> <p>Номер и дата заключения договора - 883-18БКУ от 14.08.2018.</p> <p>Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 34693, СНИЛС: 146-905-468 88.</p> <p>Технический план подготовил кадастровый инженер Барышев 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</p>

ДОГОВОР № Т/153-16	
аренды торгового помещения	
г. Москва	«01» декабря 2016 г.
<p>Открытое Акционерное Общество «Тимирязевец», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гомаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 4/ВСО/2015 от 30 января 2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 №012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Автомагазин», в лице Генерального директора Гомарилдазе Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:</p>	
1. Предмет Договора	
<p>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 1, лит. УЛ 1 и УЛ 2, (далее – Здание), площадью 251,6 (Двести пятьдесят одна целая шесть десятых) кв. м., отмеченное на плане помещений, включенное в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Помещение).</p> <p>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 автомобилистов «АВТОМАГ».</p> <p>1.3. Арендодатель передает Арендатору Помещение на Акт приема-передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору). Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.</p> <p>Если одна из Сторон настоящего Договора уклоняется от подписания Акта приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором, то ее действия расцениваются как отказ от выполнения обязанностей по настоящему Договору.</p> <p>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, а равно по иным причинам, не зависящим от Арендодателя.</p> <p>1.5. В случае, если Арендодатель оказывает Арендатору дополнительные услуги, связанные с действием настоящего Договора, то размер оплаты этих услуг, а также условия и порядок их предоставления определяются дополнительным соглашением к настоящему Договору.</p> <p>1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора 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. 1.2. настоящего Договора целевому назначению.</p> <p>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 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «14» сентября 2015 г. №30201-13460, заключенным между Арендодателем и ПАО «Сбербанк» (далее – Залогодержатель).</p> <p>1.8. Арендатор подтверждает и гарантирует, что он получил все необходимые корпоративные разрешения и одобрения в связи с заключением настоящего Договора до даты его подписания, а также им получены все необходимые разрешения органов власти и управления для использования Помещения в соответствии с указанным целевым использованием до даты подписания настоящего Договора. В любом случае до подписания настоящего Договора Арендатор предоставляет Арендодателю справку о том, что настоящий Договор аренды не является для него крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью, либо заверенную копию полученного в предусмотренном действующими законодательством РФ и Уставом Арендатора порядке одобрения совершения настоящей сделки.</p>	
1	

2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

- 2.1. Время заезда Арендатора на прилегающую к Зданию территории - не ранее 07 часов утра.
- 2.2. Выезд 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 протезными изделиями, взрывоопасными веществами (за исключением товаров автомобилями, автосметками, автомобильными жидкостями и масла) и любыми предметами, опасными для жизни.
- 2.5. Выезд грузового транспорта на территории, прилегающей к Зданию, разрешается только для погрузки, разгрузки товара на общих основаниях с наличием санитарных паспортов на специализированный автотранспорт по доставке пищевых продуктов. Порядок выезда легкового транспорта регулируется Арендодателем.
- 2.6. Станка 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 лицензию 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 товарной безопасности, законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды, законодательством Российской Федерации о ветеринарии, и другие предусмотренные законодательством Российской Федерации требования;
 - соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;
 - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых машин;
 - своевременно и в 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 хищения или уничтожения имущества Арендатора.
- 2.11. Арендодатель имеет право не допускать к осуществлению торговой деятельности лиц, не являющихся гражданами России или белорусами, либо лиц, находящихся в состоянии административного наказания – без перечисления Арендатору арендной платы за то время, когда помещения Арендатора не были открыты для торговой деятельности владетель такого помещения.

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 выделении исполнению всех своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор, по истечении срока настоящего Договора, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды Помещения. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за месяц до истечения срока аренды.

2

4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. **Арендодатель обязуется:**
 - 4.1.1. Предоставить Арендатору Помещение в состоянии, пригодном для использования в целом, 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 передаче 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 невозможного 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 к согласованному 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 (но не ограничиваясь указанным) выделение для Арендатора _____ киловатт электроэнергии, а также предоставление места для установки наружной рекламы.
- 4.2. **Арендодатель имеет право:**
 - 4.2.1. Осуществлять в рабочее время проверку использования Помещения Арендатором, не препятствуя торговой деятельности Арендатора.
 - 4.2.2. Потребовать от Арендатора предъявления подлинных экземпляров и 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 Помещение по Акту приема-передачи.
 - 4.3.2. Использовать Помещение по его прямому назначению и в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором. Предоставить перечень электрооборудования, которое будет использоваться в Помещении с указанием установленной мощности этого оборудования, а также согласовать с Арендодателем все изменения установленной мощности оборудования и 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 санитарно-технического, электротехнического и прочего оборудования или любых иных событий, повлекшем (или грозящем нанести) ущерб Помещению, немедленно сообщить об этом Арендодателю, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.
 - 4.3.5. Проводить за свой счет уборку Помещения, а также прилегающей к Помещению части помещений общего пользования (в радиусе 2 (Двух) метров от входа в Помещение).

3

- 4.3.6. Согласовывать с Арендодателем все изменения, проводимые в Помещении, и связанные с изменением или заменой стен, напольного покрытия, потолка, электросетей, системы 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, Госинтравтонадзора, Архитектурно-планировочным управлением и Объединением административно-технических инспекций, префектурой, утратив и другими государственными органами, и органами местного самоуправления, если это необходимо в соответствии с законодательством РФ.
- 4.3.8. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Помещение первичными средствами пожаротушения. Назначить лиц, ответственных за общее пожарное состояние Помещения, представить Арендодателю копию приказа о таком назначении.
- 4.3.9. Своеручно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора в течение всего срока исполнения 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. Нессти ответственность за своих сотрудников и посетителей, находящихся в Помещении, включая прибывших на автотранспорте.
- 4.3.14. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, с учетом электропомех, предусмотренных в Помещении, государственных технических стандартов и функционального назначения Помещения.
- 4.3.15. В целях противопожарной безопасности сдать дубликаты ключей (ключей) и иных электронных устройств от Помещения Арендодателю. Ключи передаются Арендодателю под роспись и хранятся в закрытой и опечатанной ячейке или ящике.
- 4.3.16. Предупредить Арендодателя о досрочном освобождении Помещения не позднее, чем за 8 (Восемь) месяцев.
- 4.3.17. Выполнить иные обязанности, изложенные 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 расчетов.**
- 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) кв.м 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 Целевым 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 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 занимаемой 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, и расчету размера переменной составляющей части арендной платы, ежемесячно передаваемому Арендатору, Арендодатель предлагает 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, техническое обслуживание и прилегающей территории, энергообеспечение эскалаторов и лифтовых систем, и прочие расходы). Оплата ежемесячного Эксплуатационного платежа производится Арендатором не позднее 20 числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Обязанности Арендатора по внесению арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 5.2. В качестве обеспечения исполнения Арендатором условий настоящего Договора, Арендатор обязуется внести 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 № Т119-15 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 внесения Арендатором ущерба Арендодателю или в случае задержки каких-либо платежей, а также в случае нарушения иных условий настоящего Договора, Арендодатель имеет право 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 уведомлять Арендатора, а Арендатор обязан внести необходимые для восстановления Обеспечительного платежа денежные средства в течение 3 (трех) 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. 5.1.2. настоящего Договора, размер Обеспечительного платежа подлежит соответствующему пропорциональному увеличению. Арендатор обязуется проиндексировать сумму Обеспечительного платежа в течение 3 (Три) 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 не позднее:
- 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 совокупном обороте магазина «Автомат» и его субарендаторов, расположенных в Помещении (далее – Торговой оборот), не более 3 000 000 (Трех миллионов) рублей в месяц, включая НДС, подлежит ежегодному автоматическому (без подписания Сторонами дополнительного соглашения) 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 Торговой 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 ежегодному автоматическому (без подписания Сторонами дополнительного соглашения) 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), в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым 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 ЕКТ (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, согласованной 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 электронной почты Арендатора (aralca22@yandex.ru; 07044209@rncb11.ru) на любой из адресов электронной почты Арендатора (tax@tax.mosreg.ru; 01amkrelid@yaletyajamag.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 риск 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;
*использоваться переносными электроприборами, за исключением отдельно установленного перечня;
*принимать гостей для посетителей Арендатора, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.
- 6.4. Арендатор не имеет права самостоятельно без письменного согласования с Арендодателем вскрывать электрические щиты, сборники, изменять схему электроснабжения в Помещении, а также осуществлять подключение, установку и эксплуатацию любых электротехнических устройств и сетей любого назначения.
- 6.5. В течение всего срока использования Помещения Арендатор обязуется соблюдать цели использования Помещения, предусмотренные настоящим Договором.
- 6.6. В случае повреждения (порчи) Помещения по причинам, не зависящим от воли Арендодателя, Арендатор обязуется за свой счет устранить указанные повреждения. В случае усиления Арендатором от устранения указанных повреждений, повреждения могут быть устранены Арендодателем с последующим взысканием с Арендатора расходов, связанных с устранением повреждений.
- 6.7. Арендатор обязуется самостоятельно устранить повреждения, причиненные Помещению в связи с неправильной эксплуатацией Элементов, отдельных его частей, коммунальных сетей, расположенных в Здании.
- 6.8. В течение срока использования Помещения ответственность перед инспектирующими органами за надлежащее исполнение либо неисполнение их предписаний несет Арендатор. В случае назначения 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 состояние, отвечающее указанным требованиям, возлагается на Арендатора, а уплата штрафных санкций, либо возмещение расходов по их уплате осуществляется из средств Арендатора, вне зависимости от лица, на которое контролирующими органами выданы указания. 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 третьим лицам, формирование Арендодателем и включением представителей Арендатора, охватывает 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 сочтут это целесообразным, они могут быть заключены отдельное соглашение о ремонте или

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

- 6.10. Сдачи Помещения в субаренду допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя.
- 6.11. Арендодатель обязуется производить необходимый капитальный ремонт при условии направления Арендатору уведомления о начале капитального ремонта не позднее, чем за один месяц до его начала. Существенное ухудшение Помещения вследствие проведенного 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 отдельные и незначительные улучшения, перепланировки и переоборудование Помещений, смены функционального назначения Помещений, 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. настоящего Договора, путем ее уточнения в Акте приема-передачи, либо последующего уточнения площади Помещения в результате традиционных 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 незначительных улучшений Помещений, а также перепланировок, переоборудования, смены функционального назначения Помещений, изменившей физическое состояние поверхностей пола, потолка и стен Помещений Арендатор обязан ликвидировать результаты таких действий, а Помещение подлежит принудению в прежнем состоянии за счет Арендатора, и в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя.
- 6.20. В случае, если Арендодатель не будет возражать против уже сделанных улучшений и даст свое согласие на сохранение улучшений, Стороны должны руководствоваться п. 6.13. настоящего Договора, как если бы согласие Арендодателя было получено.
- 6.21. По заявке Арендатора Арендодатель за отдельную плату имеет право осуществить прокладку дополнительных инженерных сетей с подключением их к уже действующим инженерным сетям.
- 6.22. Торговое освещение 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, незапланированной ликвидацией последствий аварии, несет Арендатор. В случае тронирования Арендодателем либо сотрудников муниципальных служб на территорию Помещения в отсутствие представителей 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, которым были оговорены не при заключении настоящего Договора, отмечены в Акте приема-передачи Помещения или аварии 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 незадолженно возврата Помещения в порядке, предусмотренном настоящим Договором, он обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере полутрети 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 Помещение, 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, 6.13., Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 20 000 (Двадцати 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 пеню в размере 0,2 (Ноль, десять сотых) 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 предоставления 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. Начисление Арендодателем штрафных санкций (включая, но не ограничиваясь, требованиями о возмещении Арендатором расходов Арендодателя по уплате штрафов, наложенных на Арендодателя государственными/муниципальными контролирующими органами в связи с ненадлежащим исполнением либо неисполнением норм действующего законодательства и/или предписаний указанных органов в течение срока использования Помещения Арендатором), пеня, неустоек Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора порождает для Арендатора обязанность оплаты указанных штрафных санкций, пеня, неустоек в полном размере, в порядке, установленном настоящим Договором. При этом Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть поступающие от Арендатора арендные платежи в счет оплаты начисленных Арендатору штрафных санкций, пеня, неустоек независимо от основания, указанного в платежном документе.
- 8. Форс-мажор**
- 8.1. Для целей настоящего Договора «Форс-мажор» означает любое обстоятельство или обстоятельства, действия Стороны, заключающая об их наступлении, не способна, несмотря на все обусловленные условия, предотвратить или прекратить, и которые, в частности, включают в себя войны, терроризм, восстания, гражданские беспорядки, молнии, пожары, взрывы, вурты, наводнения, другие стихийные бедствия или природные катаклизмы, забастовки, lockouts, прочие трудовые конфликты, либо принятие федеральным или местным органом государственной власти или управленца решения, повлекшего за собой невозможность исполнения настоящего Договора.
- 8.2. Если форс-мажорное обстоятельство прерывает выполнение 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 незамедлительно уведомить другой Сторону письменным уведомлением 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 длятся более 3 (Трёх) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

- 8. Изменение и расторжение Договора**
- 8.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, или в случае, специально предусмотренных Договором и законодательством РФ.
- 8.2. 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 недоплата арендной платы, подлежащая задолженности, превышающему размер постоянной составляющей арендной платы за два месяца;
 - нарушение срока внесения Арендатором Обеспечительного платежа (либо срока его доплаты) 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 капитального 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, перепланировки или ремонта, представленного на согласование Арендодателю;
 - в случае несоблюдения Арендатором 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 обстоятельства, 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 устранил 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.
- 8.3. Порядок возврата Помещения Арендодателю**
- 8.01. При освобождении Помещения Арендатор обязан за свой счет ликвидировать выявленные совместной комиссией (из представителей Арендатора и Арендодателя) недостатки состояние Помещения по сравнению с первоначальным, зафиксированным в Акте приема-передачи Помещения, и не относящиеся в нормальному износу.
- 8.02. По истечении срока действия настоящего Договора, а равно и при его досрочном расторжении, Арендатор обязан принять меры к полному освобождению Помещения и возратить его Арендодателю по Акту о возврате Помещения Арендодателю, не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора.
- 8.03. Арендатор обязан возратить Помещение в том же состоянии, в котором он его получил, если Арендодатель не дает 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, отличном 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 функционального назначения Помещению, без возмещения затрат Арендатора. Отдельные, без вреда для Помещения, улучшения являются собственностью Арендатора.
- 8.04. 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 предпринимательно опись имущества Арендатора. При этом ответственность за сохранность имущества Арендатора несет Арендодатель с последующим возмещением расходов по хранению имущества за счет Арендатора.

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

11. Заключительные положения

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

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

11.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его государственной регистрации. Стороны определили, 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 7713066038 КПП 771301001 ОГРН 1037719302873
 Банковские реквизиты:
 р/с 40702810638000053727
 к/с 30101810400000000225
 ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
 БИК 044525225

АРЕНДАТОР: ООО «Автоматизм»
 Юридический адрес: 109052, 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 1097746893279
 Банковские реквизиты:
 р/с 40702810820030000158 в ПАО «МТС-Банк»
 к/с 30101810600000000232
 БИК 044525232

13. Подпись Сторон

Индивидуальной предприниматель-
 управляющей ОАО «Тимирязевец»
 М.П.



А.С. Гончарова

Генеральный директор
 ООО «Автоматизм»
 М.П.

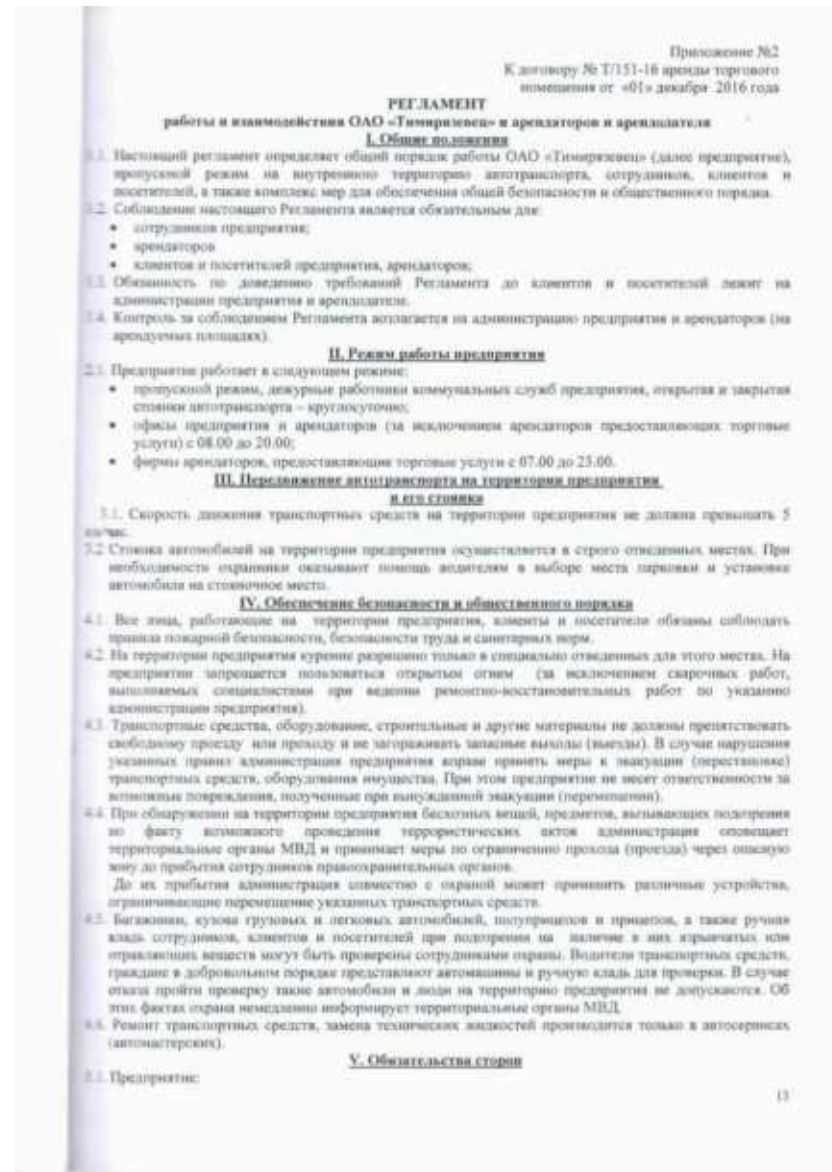


В.А. Гамкрелидзе

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

План помещения





- обеспечивает безопасность на территории предприятия;
 - организует и создает условия для стоянки транспортных средств;
 - осуществляет пропускной режим на территории и контроль за его соблюдением;
- 2.2. Арендаторы:
- обеспечивают выполнение сотрудниками права безопасности на территории предприятия, стоянки автотранспорта;
 - письменно согласуют с администрацией предприятия и охранный вопросы о проведении работ в нерабочее время;
 - контролируют соблюдение установленного распорядка дня и равномерность 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 подразделений служб на арендуемые площадки в случаях чрезвычайных ситуаций, аварий систем жизнеобеспечения предприятия.

VI. Заключительные положения

- 6.1. Регламент является неотъемлемой частью Договора и обязательным к соблюдению на всей территории ОАО «Тимирязевец».
- 6.2. Стороны несут полную ответственность за соблюдение Регламента.

Индивидуальный предприниматель-управляющий ОАО «Тимирязевец»
М.П.

Генеральный директор
ООО «Автомашины»
М.П.



Приложение №3
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

Стороны: Акционерное Общество «Тимирязевец», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 4/ВОС/12/2015 от 30 января 2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77-001-2591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Автомашины», в лице Генерального директора Гамскрелидзе 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 (Двеи́хста шестьдесят одна целая шесть десятых) кв. м., в исправном 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: 301018104000000000225
ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
БИК 044525225

АРЕНДАТОР: ООО «Автомашины»
Юридический адрес: 109052, 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 1097746093279
Банковские реквизиты:
р/с: 40702810820030000158 в ПАО «МТС-Банк»
к/с: 301018106000000000232
БИК 044525232

Индивидуальный предприниматель-управляющий ОАО «Тимирязевец»
М.П.

Генеральный директор
ООО «Автомашины»
М.П.



Приложение № 4
К договору № Т/151-16 аренды торгового
помещения от «01» декабря 2016 года

Форма Отчета о Торговом обороте за отчетный месяц

Арендодатель: **ОАО "Тимирязевец"**
 Арендатор: **ООО "Автомагазины"**
 Полное наименование Арендатора: **АВТОМАГ**
 Дата предоставления: **07.12.2016**

а) Календарный месяц: **ноябрь**
 б) цифровое обозначение месяца: **11**
 в) год: **2016**

2. Покладания	на дату	Номер Z - отчета	Покладания суммирующих счетов
КСМ	31.10.2016		
	30.11.2016		

3. Оборот (общий объем продаж) (включая продажи за наличные, по банковским и кредитным картам, 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		

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:

Месяца	Оборот в том числе НДС, тыс.руб.	Доплата постоянной составляющей 12 %
Ноябрь	0,00	0,00
Итого	0,00	0,00

Индивидуальный предприниматель-управляющий ОАО «Тимирязевец»
 М.П. **А.С. Гамбарова**

Генеральный директор ООО «Автомагазины»
 М.П. **В.А. Гамкрелидзе**



ДОГОВОР №Т/194-14
аренды торгового помещения

г. Москва

« 19» декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010,341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037719102875 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080597, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Интексис девелопмент технолоджи» **Гончаровой Анны Сергеевны**, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № 6/п от 11.07.2014 г., Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 2/2014 от 11.07.2014 г., Устава управляющей организации, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суздальская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.05.1994г., свидетельство о государственной регистрации №484.976, основной государственный регистрационный номер 102770034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя **Лазаревой Юлии Николаевны**, действующего на основании доверенности 77.АБ 1909232 от 27.06.2014г., удостоверенной нотариусом г. Москвы С.Д. Алексеевым, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Торговое помещение общей площадью 2000 (Две тысячи) кв. м (далее – «Помещение», «Торговое помещение»), являющееся частью здания; все здание, наименование: 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 Экспликация в поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы «27» марта 2013 г. по составию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
 - помещения № II: 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 №77-01/09-064/2002-438.
- 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 (определениями группы лиц даны 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 Задания, включая Помещение, обременено залогом в пользу Открытого акционерного общества «МДМ Банк» (ОГРН 1025400001571, ИНН 5408117935, КПП 546001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «11» октября 2010 г. №17_Д07/10.372, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «21» июня 2012 года №17_Д11/12.1109, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «17» июля 2013 года №17_Д11/13.824/1, заключенными между Арендодателем и ОАО «МДМ Банк» (далее – Залогодержатель).

Арендодатель гарантирует, что получит безусловное письменное согласие Залогодержателя на заключение настоящего Договора, его изменение и прекращение, в случае достижения таковой 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 табачно для кальяна), чая, кофе, шоколада, маршмеллоу, орехов, сухофруктов, нефасованным мороженым, свежесырыми сырами, 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, сдвигать помещение в субаренду или уступать права арендатора по настоящему Договору.

2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

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

осуществлять торговую деятельность в Помещении в соответствии с режимом работы, установленным в п. 4.1.11 настоящего Договора, а также возможность круглогодичного осуществления погрузочно-разгрузочных работ, а также иных работ, необходимых для ведения Арендатором торговой деятельности в соответствии с установленными 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 иностранным гражданином 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 правовыми 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 2013 года, при условии отсутствия в Здании (кроме Помещения) несогласованных и установленном 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 № 1 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 усгр.асч. = 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: «Бьюик», «Газель», «Скания», «Каматз») к местам загрузки Арендатора в круглосуточном режиме.
- 4.1.4. Обеспечить необходимые коммунальные 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 посетителей 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 пролонгировать 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) Здания и инженерные системы Здания и Помещения (системы отопления, вентиляции, кондиционирования (кроме замены фильтров фанкойлов), лифтового оборудования, sprinkлерного 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.
- 4.1.13. В течение срока аренды предоставлять Арендатору записку от Арендодателя документацию, необходимую согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешений на торговлю, согласований и лицензий. В случае если запрашиваемая 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 Аренданя Плата не начисляется и не уплачивается.
- 4.1.14. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендодателя настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.1.15. Арендодатель предоставляет Арендатору на фасаде Здания место размером не менее 4 x 18 метров для размещения средств наружной рекламы Арендатора и/или его субарендатора в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, а также обязуется предоставлять 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 вывесок включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.16. Арендодатель выделяет Арендатору площадку под установку охладителей (кондиционеров) рядом со Зданием (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузка охладителя: 6400x1800x1500 (H), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (H), вес 500 кг. Минимальное расстояние до стены Здания – 1 (один) метр, количество кондиционеров – 4 (четыре). Плата за предоставление площадок 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

критериям, установленным 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 причинить как можно меньше неудобств 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 (привести в использование Помещения по настоящему договору) в течение времени проведения капитального ремонта, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. В этом случае Аренданная Плата и иные платежи за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.

- 4.1. Не препятствовать Арендатору прямо 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.
- 4.1.9. 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 (пять) календарных дней с даты начала месяца, следующего за истекшим периодом аренды. При этом счета-фактуры составляются и выставляются в соответствии с порядком установленным действующим налоговым законодательством РФ.
- 4.2. Арендодатель имеет право:
- 4.2.1. Осуществлять проверку использования 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 предъявления 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, правил и нормативов, действующих в связи с осуществлением Арендатором его хозяйственной деятельности. Согласование с органами пожарной, санитарной или иного государственного контроля, связанного с использованием Помещений Арендатором, а равно как соблюдение установленных государственными органами правил при использовании Торгового помещения возлагается на Арендатора.
- 4.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния санитарно-технического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Торговому помещению, немедленно сообщить об этом Арендодателю, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или

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

- 4.3.5. Производить за свой счет уборку Торгового помещения. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Торгового помещения с органами Госинспекции, Госсанэпиднадзора, Госкомприроды, Архитектурно-планировочным управлением и Объединением административно-технических инспекций, префектурой, упрядой и другими государственными органами и органами местного самоуправления, если это необходимо в соответствии с законодательством РФ.
- 4.3.6. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Торговое помещение первичными 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 копии приказов о таких назначениях.
- 4.3.7. Своевременно 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 представителя Арендатора бесприпятственно 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 автотранспорте.
- 4.3.11. Устанавливать в Торговом помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, с учётом энергоёмкости, 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. **Аренданная плата. Порядок расчетов.**
- 5.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату, (по тексту настоящего договора – «Аренданная 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 холодильной (кондиционатор)

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 заявлению Арендатора на шестой год действия настоящего Договора устанавливается в размере рублевого эквивалента 970 (Девятьсот семьдесят) долларов по курсу доллара США к рублю РФ, установленного ЦБ РФ на первый рабочий день шестого года аренды с даты подписания Акта приема-передачи за метр в год. С седьмого по десятый год с даты подписания Акта приема-передачи размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 5 (Пять) процентов от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей в предшествующем году.

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

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

- стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (определяется по показаниям приборов учета Арендатора);
 - стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного Арендатором, в том числе оборудованном Арендатором (определяется по показаниям приборов учета Арендатора);
 - стоимость отопления определяется по приборам учета Арендодателя 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, установленных 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 в календарном месяце.

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. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя является расчет стоимости потребленных коммунальных услуг по тарифам**

субъектных организаций, счета-фактуры, акты выполненных работ по обеспечению Помещения коммунальными услугами, а также копии счетов-фактуры, Актов и также копии счетов субъектных 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 (бездействия) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.**

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

5.6. **Не позднее 15 (пятнадцать) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере Постоянной составляющей арендной платы за 1 (Один) месяц, равной 5 999 999,65 (пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) 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) часов в течение суток и объеме, предусмотренном пунктом 4.1.3 настоящего договора, не по вине Арендатора, повлекшее за собой приостановку торговой деятельности Арендатора, Арендная Плата за сутки, в которых отсутствовало обеспечение Помещения коммунальными услугами в течение 4 (четыре) часов, не начисляется и не уплачивается до момента возобновления подачи коммунальных услуг в Помещение, при этом указанные положения не применяются в случае отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ежегодной профилактики, а также отсутствие отключения не в период отопительного сезона.**

5.8. **В случае наличия в Здании предприятия/учреждения/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет и/или соответствует 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 (Шестидесяти) 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. **Срок использования Торгового 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 Торговом помещении и на прилегающей к Помещению территории запрещается пользоваться переносными электроприборами, за исключением электротехнических, 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 востребованному помещению 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 и 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 контролирующими органами за ненадлежащее исполнение либо неисполнение их предписаний несет Арендатор. В случае наложения штрафов и/или выдачи органами государственного контроля обязательных и исполнению указанных (требований, предписаний и т.д.) в связи с допущенными Арендатором нарушениями, обязанность по исполнению таких указаний (требований, предписаний и т.д.) возлагается на Арендатора, и 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), о 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 это целесообразным, 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 и целей обеспечения охраны Здания, а также надлежащего предоставления услуг арендаторам иных помещений Здания.
- 6.12. Арендатор имеет право производить неотделимые улучшения, перепланировку 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 осуществить 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 и 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 следующей перечень эксплуатационных услуг (далее – «Эксплуатационные услуги») по организации функционирования Здания, в том числе услуги по обеспечению прохода и прохода к Зданию, обеспечению пропускного режима в Здании, услуги по уборке Мест общего пользования и прилегающей территории, чистка кровли Здания, чистка пешеходной части прилегающей к Зданию территории, мойка внешней стороны окон и витражей Здания, мойка 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 внешних вводов инженерных систем Помещения, но включая трансформаторные системы, производящие через Помещение), систем пожарной сигнализации, систем охранной сигнализации, лифтов и прочей техники, расположенной на территориях Мест общего пользования, и также услуги по содержанию и эксплуатации внешних и внутренних инженерных систем Здания, общекорпусной системы вентиляции и кондиционирования Здания и Помещения (за исключением фойе/хол в Помещении и подводящих к ним инженерных сетей внутри Помещения), систем водоснабжения, стоячного отведения, канализации, обеспечения горячим и холодным водоснабжением, внутреннего, наружного освещения торгового центра, в т.ч. аварийного (эвакуационного) освещения, содержание противопожарного водопровода общего назначения, содержание

автоматического спринклерного 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 и прилегающей территории, вывоз снега, обработка территории реагентами в зимний период, поливку стенок, тротуаров и газонов в летний период, поддержание чистоты витринной 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 проезда 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 признают 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 несвоевременно возвратил Помещение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, им обязан оплачивать Арендодателю арендную плату до момента возврата Арендодателю Помещения по акту.
- 7.4. Уплатить 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., 6.13., 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, в том числе, но не ограничиваясь, предоставления счета-фактуры, подписанного лицом, полномочия которого не подтверждены, Арендатор вправе приостановить уплату суммы НДС, числящейся к Арендной Плате 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 в 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 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, пожары, взрывы,

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

- 8.2. Если форс-мажорное обстоятельство препятствует выполнению 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 выполнению; при условии, однако, что такая Сторона должна незамедлительно 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 длятся 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 всемирно-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 задолженность Арендатора по арендной плате составила размер, превышающий размер Арендной платы за два полных календарных месяца.
В случае возникновения обстоятельства, 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 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 предоставляемых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе по, не ограничиваясь: стоимости ремонта Помещения, а также прокладок 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.

10. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

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

11. Заключительные положения

- 11.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Стороны прилагают все усилия для урегулирования разногласий.
- 11.2. В случае недостижения 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 имеющих 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, Эскизы/планы 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. Адреса и реквизиты Сторон:

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ОАО «Тимирязевец»	ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Адрес регистрации:	127422 г. Москва, Тимирязевская ул. д. 2/3	103473, 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:	40602810300130035501	
Наименование банка:	в филиале ОАО «СДМ Банк» г. Москва	ОАО «Альфа-Банк»
Корр. счет:	30101810900000000495 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России	3010181020000000593
БИК	044525495	044525593

Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Интелектив деверопмент технолоджи»


Гинзарова А.С./


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

Лазарева Ю.Н./




Приложение № 2
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тимирязевец»
и лице управляющей организации ООО «Инженерия деверлопмент технолоджи»


Тышчарова А.С./

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


Лазарева Ю.И./



Приложение № 3
Технологическая планировка Арендатора



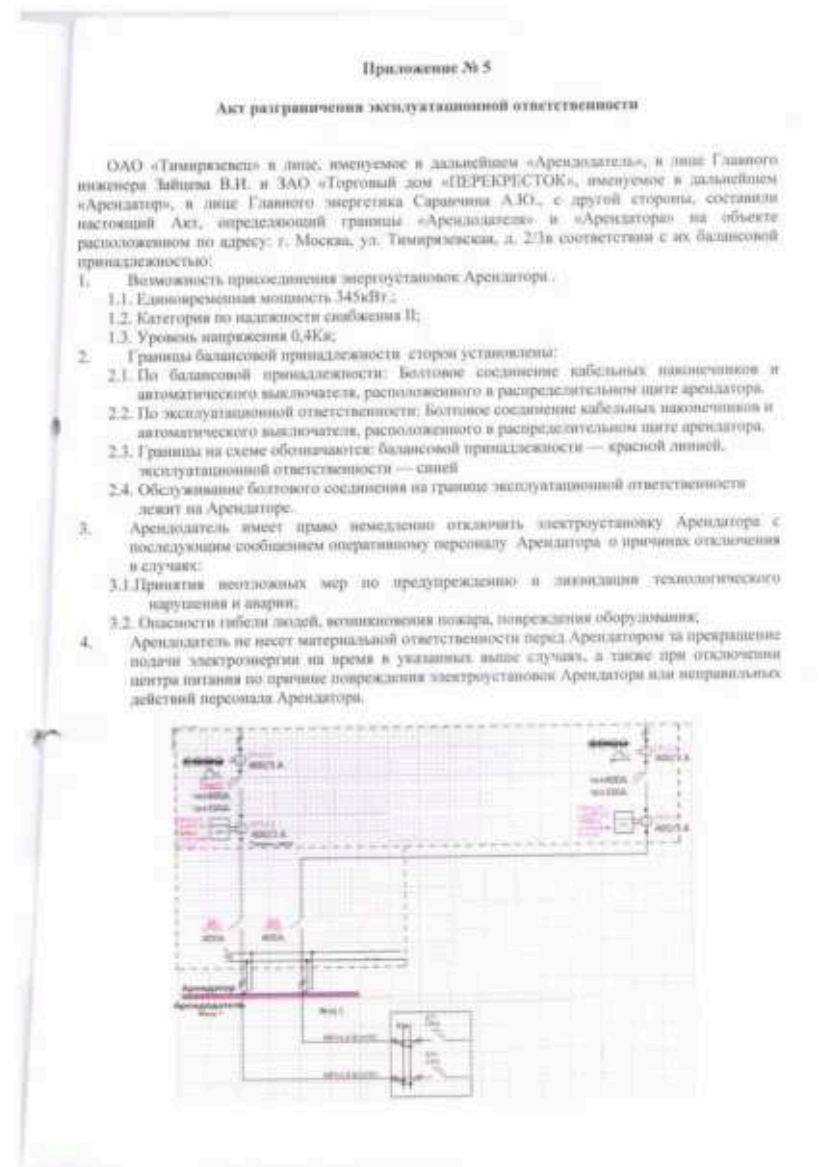
Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тимирязевец»
и лице управляющей организации ООО «Инженерия деверлопмент технолоджи»


Тышчарова А.С./

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


Лазарева Ю.И./





ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Тимирязевец»
Генеральный директор ОАО
«Тимирязевец» в лице управляющей
организации ООО «Итисис.девелопмент.технологджи»

Гончарова А.С.
2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Главный менеджер

Сарычева А.Ю.
2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копии акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

Приложение № 7 к Договору аренды нежилого
имущества № 145-13 от «24» сентября 2013г.

**Акт приема – передачи арендуемого имущества
к Договору аренды нежилого помещения № 145-13 от «24» сентября 2013г.**

г. Москва

«25» сентября 2013г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц № 5013/01 от 14.04.1992 г., ОГРН 102770032870 (Следующее и последнее место в ЕГРЮЛ серия 77 № 007704199 от 20.01.2005 года выданное Министерством юстиции России № 34 от г. Москва ИНН 77-080587, КПП 77-080180), исполнительный директор ООО «Итисис.девелопмент.технологджи» Фомин Дмитрий Михайлович, действующий по доверенности Устав, с одной стороны, и **Закреплено акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»**, место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц № 5013/01 от 24.03.1994 г., ИНН 77-080587, ОГРН 102770032870 (Следующее и последнее место в ЕГРЮЛ серия 77 № 007704199 от 20.01.2005 года выданное Министерством юстиции России № 34 от г. Москва ИНН 77-080587, КПП 77-080180), исполнительный директор ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК» в лице Заместителя Юристы Екатерина Викторовна, действующая по доверенности № 01-72198 от 01 октября 2012 года, с другой стороны, заключили настоящий акт о том, что стороны по договору аренды нежилого помещения «Сарычева А.Ю.» передали на аренду:

По состоянию Договора аренды нежилого помещения № 145-13 от «24» сентября 2013г. Арендатор принял в аренду и арендованное имущество нежилого помещения, расположенного по адресу: Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1 (далее – помещение) 2 000 (Две тысячи кв. м.) в составе технического помещения.
Арендатор использует помещение и имущество в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения № 145-13 от «24» сентября 2013г.
Помещение является: Многофункциональное государственное учреждение, техническое устройство находится в собственности и принадлежит к виду производственного.
Стороны согласны с условиями Акта, заключенный и исполненный в силу закона.

Примечание:
1. «Техническое устройство» понимается как объект недвижимого имущества, который передан – по г. Москве

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

Арендатор:
Представитель ЗАО «Торговый дом
«ПЕРЕКРЕСТОК»
Ф.И.О. Сарычева
М.П.

Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Итисис.девелопмент.технологджи»

Гончарова А.С./

Арендатор:
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
представитель по доверенности
Сарычева 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 «Тимирязевец», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1992 года за № 010.341, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес места нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, ОГРНИП 310774623406630, ИНН 773312659687, действующей на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 4/ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 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 24.03.1994г. за №484.976, основной государственный регистрационный номер И027700634493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ) серии 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Лавровой Юлии Николаевны, действующей на основании Доверенности от «27» июня 2014 года, зарегистрированной в реестре за № 4-2346, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее – Договор), заключенному в отношении нежилого помещения общей площадью 2000 кв.м. (далее – Помещение), расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, и следующее:

1. Настоящим Арендодатель подтверждает свое согласие на осуществленную Арендатором перепланировку в Помещении в соответствии с Планом Помещения после перепланировки (далее по тексту – План), являющийся Приложением №3 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 Арендодателя 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 Арендодателю 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 признают указанную сумму достаточной для исполнения обязательств, установленных в настоящем Дополнительном соглашении. Арендодатель не вправе предъявлять к Арендатору требования об оплате дополнительных денежных сумм, связанных с исполнением обязательств, установленных настоящим Дополнительным соглашением.

1.2. Арендодатель 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.

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

1.3. В течение одного месяца с момента вступления изменений в ГКН Стороны обязуются подписать 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 рассматриваться 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 ЕГРП полностью возлагаются на Арендодателя, в обязанности Арендатора в соответствии с условиями настоящего Дополнительного соглашения считается выполненными в полном объеме. Арендодатель настоящим подтверждает, что не будет иметь каких-либо претензий к Арендатору, связанных с согласованием и проведенной перепланировкой.

3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств и в срок, указанных в пп. 1.2. настоящего Дополнительного соглашения, сумма, уплаченная 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 размере 38 500 (Тридцать восемь тысяч пятьсот) долларов США, включая НДС, перечисленной возвращенной 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 и организуется осуществляющему государственную регистрацию настоящего Дополнительного соглашения.

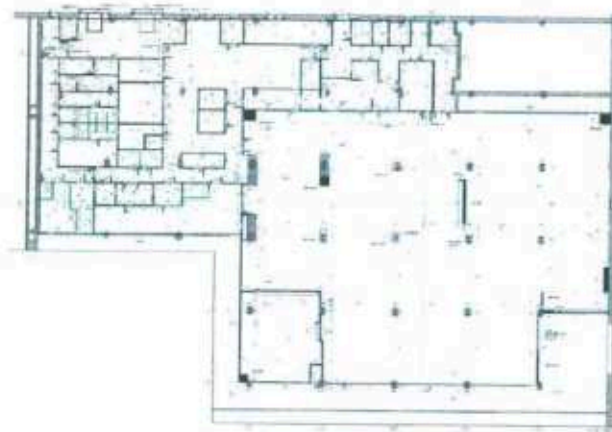
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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



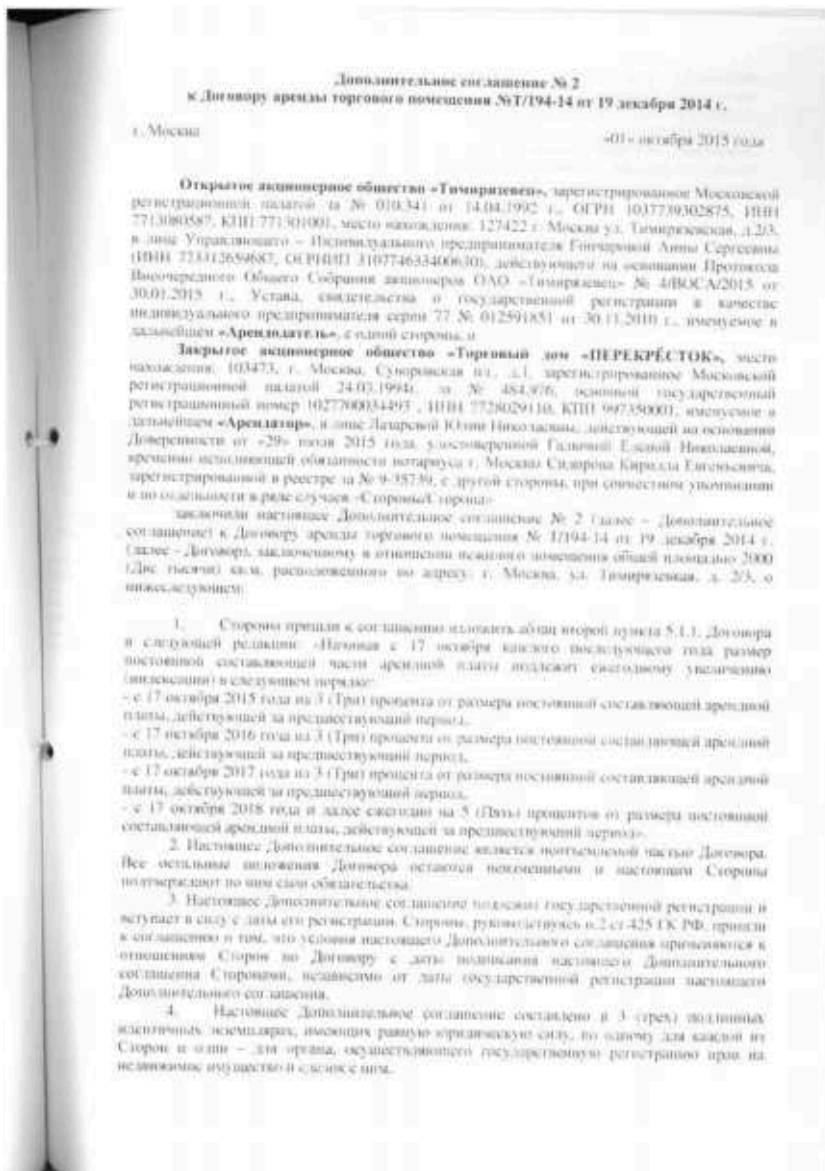
/ Гинчарова А.С. /

Арендатор:



/ Лихарева Ю.Н. /





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

г. Москва

«07» декабря 2018 года

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1992 года за № 010.341, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес (место нахождения): 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице Управляющего – индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны 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 «ПЕРЕКРЁСТОК», 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 Рафиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77-649-н/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту – «**Дополнительное соглашение**») к Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

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

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

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

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

4. Стороны пришли к соглашению о том, что уточнение предмета Договора в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением не является основанием для повторной передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Изменение площади объекта аренды не влечет изменение 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:
Управляющий – индивидуальный предприниматель ОАО «Тимирязевец»


Гончарова А.С.


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


Андреева Р.Р.


Копии предоставленных документов (48/62)

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 «Тюльчинск»



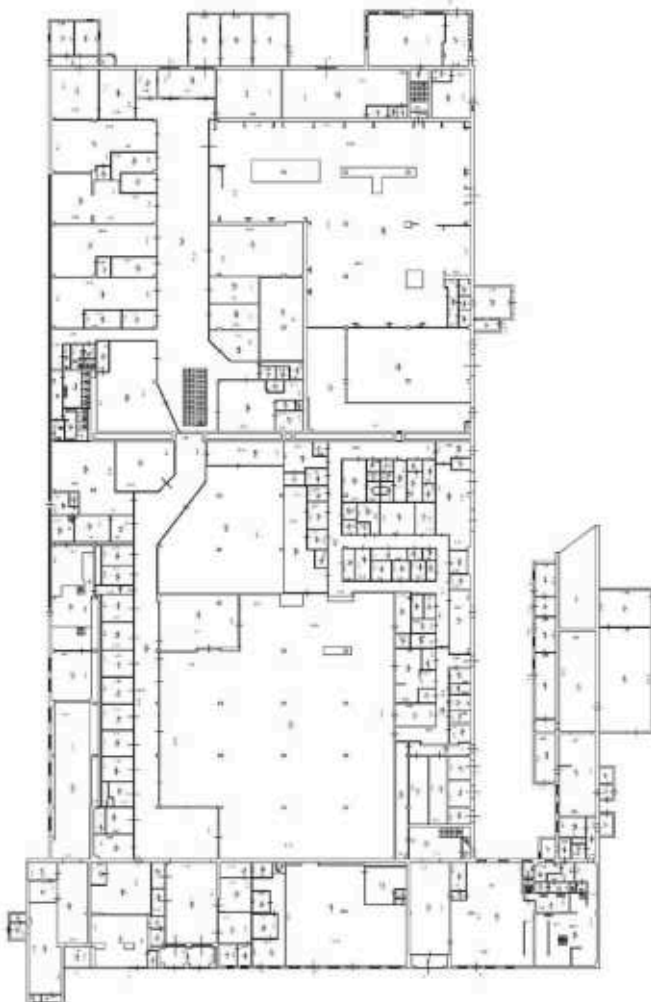
/Гончарова А.С./

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



/Андросова Р.Р./





Декларация об объекте недвижимости		
1. Вид, наименование и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание		-
сооружение		-
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 жилища и помещения		
- квартира		
- комната		
- жилое помещение специализированного жилищного фонда		-
- жилое помещение жилого дома социального использования		-
- жилое помещение жилого дома коммерческого использования		-
1.5. Назначение сооружения		
1.6. Проектное наименование 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): -		
Поселенный пункт (тип, наименование): Москва город		
Наименование некоммерческого объединения граждан: -		
Улица (проспект, переулок): Тимирязевская улица		
Номер дома (каждый, участка): 2/3 дом		
Номер корпуса (строения): -		
Номер квартиры: -		
Номер комнаты: -		
Иное: пом. XI		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 77:09:003023		

4. Кадастровый номер	
земельного участка (земельных участков)	-
помещения (помещений)	-
здания (сооружения)	77:09:0083023:1076
квартиры, в которой расположена комната	-
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, наивно-места	
Площадь (длина, помещения) (кв. м)	247,3
Этаж	1 этаж
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	
кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого	

комплекс -	
6. Правообладатель 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 (квартала, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	Открытое акционерное общество "Тимирязевец"
OGRN	1037739302875
Дата государственной регистрации	14.04.1992
ИНН	7713080587
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 (квартала, участка)	2/3 дом
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты	-
6.3. Публичное обращение	
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 представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реактивы документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	Выписка из ЕГРЮЛ от 23.08.2018
Фамилия	Гинчарова
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	интердистрикционное
Населенный пункт (село, поселок)	ИПХ деревня Сосенки ж/к
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	
Реактивы 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. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	Выписка из ЕГРЮЛ от 24.08.2018 №99/2018/154710795
9. Достоверность и полнота сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждено	
10. Согласие на обработку 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 персональных данных в рамках предоставления 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, подтверждено	
11. Приложение	Выписка из ЕГРЮЛ от 24.08.2018 №99/2018/154710795, Выписка из ЕГРЮЛ от 23.08.2018
Дата	06.09.2018

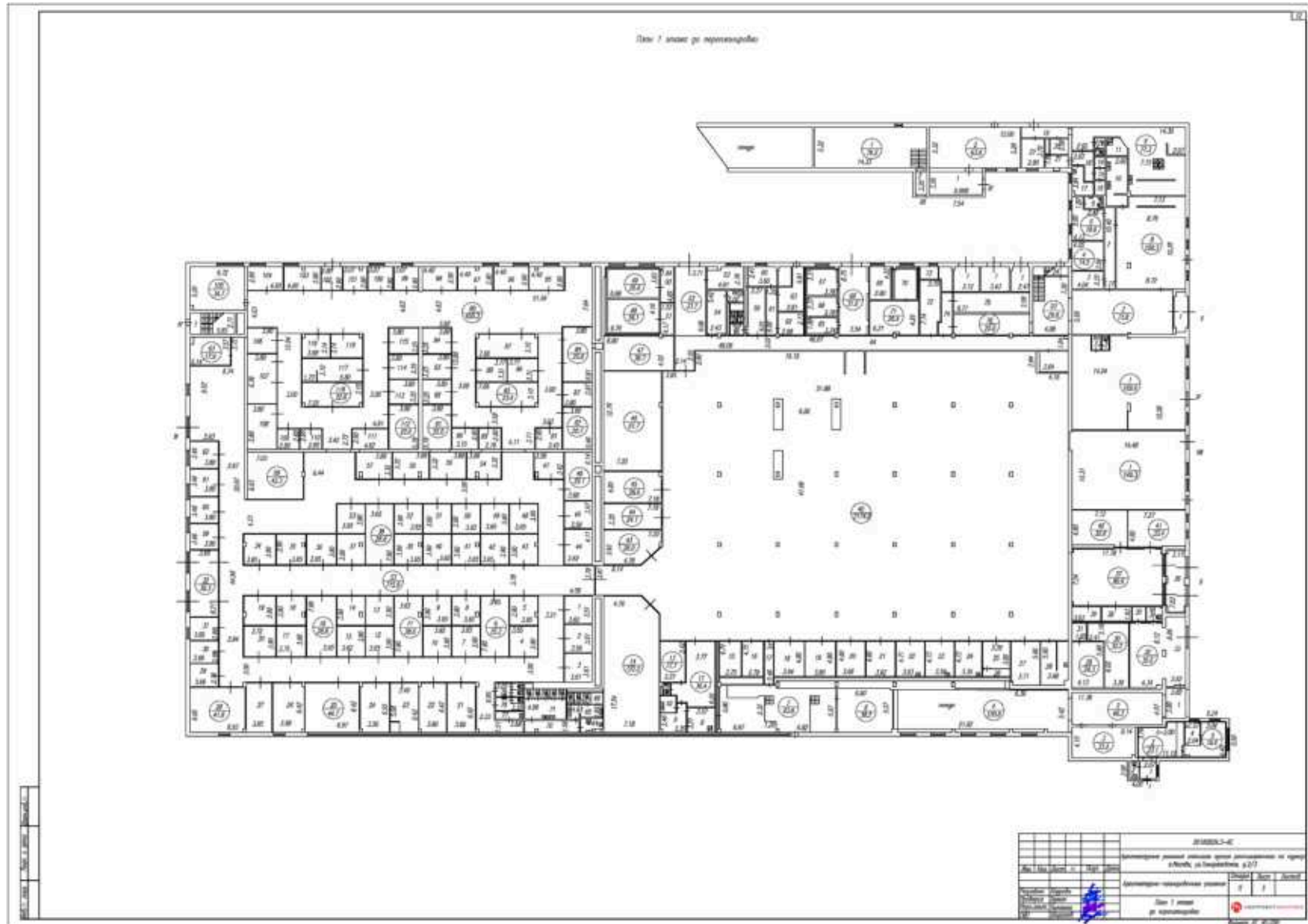
Декларация об объекте недвижимости		
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание	-	
сооружение	-	
помещение	Y	
машино-место	-	
объект незавершенного строительства	-	
единый недвижимый комплекс	-	
1.2. Назначение здания		
нежилое	-	
жилое	-	
многоквартирный дом	-	
жилое строение	-	
1.3. Назначение помещений		
жилое	-	
нежилое	Y	
	-	помещение в многоквартирном доме
	-	помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения		
-		квартира
-		комната
-		жилое помещение специализированного жилищного фонда
-		жилое помещение в многоквартирном доме социального использования
-		жилое помещение в многоквартирном доме 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): Гимирязевская улица		
Номер дома (подъезда, участка): 3/3 дом		
Номер корпуса (строения): -		
Номер квартиры: -		
Номер комнаты: -		
Этаж: 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
квартиры, в которой расположена комната	-
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, машино-места	
Площадь (здания, помещения) (кв. м)	1894,2
Этаж	1 этаж
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	
кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого	

коллекция -	
6. Правообладатель 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 "Тимирязевка"
ОГРН	1037739302875
Дата государственной регистрации	14.04.1992
ИНН	7713080587
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 представителе правообладателя 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	интеграция Соосинское
Населенный пункт (село, поселок)	ИП деревня Соосинка ж/к
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. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства) Выписка из ЕИРЦ от 24.08.2018 №99/2018/154710795
9. Достоверность и полнота сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, 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 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, и целью 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 (56/62)

Детализация позиций Г-класса по подразделениям									
№ п/п	№ документа	№ инв.	Наименование имущества	Итого		Итого по подразделению	Итого по классу	Итого по виду	Итого по виду
				Стоимость, руб.	Количество, шт.				
1	1	1	Копия	4,0	4,0				
2	1	1	Копия	1,0	1,0				
3	1	1	Копия	21,7	21,7				
4	1	1	Копия	1,0	1,0				
5	1	1	Копия	10,0	10,0				
6	1	1	Копия	46,7	46,7				
7	1	1	Копия	20,0	20,0				
8	1	1	Копия	100,0	100,0				
9	1	1	Копия	20,0	20,0				
10	1	1	Копия	10,0	10,0				
11	1	1	Копия	20,0	20,0				
12	1	1	Копия	1,0	1,0				
13	1	1	Копия	10,0	10,0				
14	1	1	Копия	100,0	100,0				
15	1	1	Копия	10,0	10,0				
16	1	1	Копия	10,0	10,0				
17	1	1	Копия	10,0	10,0				
18	1	1	Копия	10,0	10,0				
19	1	1	Копия	10,0	10,0				
20	1	1	Копия	10,0	10,0				
21	1	1	Копия	10,0	10,0				
22	1	1	Копия	10,0	10,0				
23	1	1	Копия	10,0	10,0				
24	1	1	Копия	10,0	10,0				
25	1	1	Копия	10,0	10,0				
26	1	1	Копия	10,0	10,0				
27	1	1	Копия	10,0	10,0				
28	1	1	Копия	10,0	10,0				
29	1	1	Копия	10,0	10,0				
30	1	1	Копия	10,0	10,0				
31	1	1	Копия	10,0	10,0				
32	1	1	Копия	10,0	10,0				
33	1	1	Копия	10,0	10,0				
34	1	1	Копия	10,0	10,0				
35	1	1	Копия	10,0	10,0				
36	1	1	Копия	10,0	10,0				
37	1	1	Копия	10,0	10,0				
38	1	1	Копия	10,0	10,0				
39	1	1	Копия	10,0	10,0				
40	1	1	Копия	10,0	10,0				
41	1	1	Копия	10,0	10,0				
42	1	1	Копия	10,0	10,0				
43	1	1	Копия	10,0	10,0				
44	1	1	Копия	10,0	10,0				
45	1	1	Копия	10,0	10,0				
46	1	1	Копия	10,0	10,0				
47	1	1	Копия	10,0	10,0				
48	1	1	Копия	10,0	10,0				
49	1	1	Копия	10,0	10,0				
50	1	1	Копия	10,0	10,0				
51	1	1	Копия	10,0	10,0				
52	1	1	Копия	10,0	10,0				
53	1	1	Копия	10,0	10,0				
54	1	1	Копия	10,0	10,0				
55	1	1	Копия	10,0	10,0				
56	1	1	Копия	10,0	10,0				
57	1	1	Копия	10,0	10,0				
58	1	1	Копия	10,0	10,0				
59	1	1	Копия	10,0	10,0				
60	1	1	Копия	10,0	10,0				
61	1	1	Копия	10,0	10,0				
62	1	1	Копия	10,0	10,0				
63	1	1	Копия	10,0	10,0				
64	1	1	Копия	10,0	10,0				
65	1	1	Копия	10,0	10,0				
66	1	1	Копия	10,0	10,0				
67	1	1	Копия	10,0	10,0				
68	1	1	Копия	10,0	10,0				
69	1	1	Копия	10,0	10,0				
70	1	1	Копия	10,0	10,0				
71	1	1	Копия	10,0	10,0				
72	1	1	Копия	10,0	10,0				
73	1	1	Копия	10,0	10,0				
74	1	1	Копия	10,0	10,0				
75	1	1	Копия	10,0	10,0				
76	1	1	Копия	10,0	10,0				
77	1	1	Копия	10,0	10,0				
78	1	1	Копия	10,0	10,0				
79	1	1	Копия	10,0	10,0				
80	1	1	Копия	10,0	10,0				
81	1	1	Копия	10,0	10,0				
82	1	1	Копия	10,0	10,0				
83	1	1	Копия	10,0	10,0				
84	1	1	Копия	10,0	10,0				
85	1	1	Копия	10,0	10,0				
86	1	1	Копия	10,0	10,0				
87	1	1	Копия	10,0	10,0				
88	1	1	Копия	10,0	10,0				
89	1	1	Копия	10,0	10,0				
90	1	1	Копия	10,0	10,0				
91	1	1	Копия	10,0	10,0				
92	1	1	Копия	10,0	10,0				
93	1	1	Копия	10,0	10,0				
94	1	1	Копия	10,0	10,0				
95	1	1	Копия	10,0	10,0				
96	1	1	Копия	10,0	10,0				
97	1	1	Копия	10,0	10,0				
98	1	1	Копия	10,0	10,0				
99	1	1	Копия	10,0	10,0				
100	1	1	Копия	10,0	10,0				

20180523-02

Информация об исполнении плана мероприятий по проекту «Модернизация системы управления в области финансов»

Исполнитель: ООО «Группа Финансового Консультирования»

Исполнение обязательств / статус: Исполнено / Не исполнено

Дата: 2018-05-23



Копии предоставленных документов (58/62)

Детализация показателей Г по видам деятельности									
№ п/п	№ документа	№ инв.	Наименование показателя	Шкала измерения, ед.	Группировка показателя, ед.	Информационный источник, ед.	Итого	в том числе:	в том числе:
1	1	1	Итого	4,0		4,0			
2	1	1	Итого	1,0		1,0			
3	1	1	Итого	23,7	20,1				
4	1	1	Итого	0,0	0,0				
5	1	1	Итого	0,0	0,0				
6	1	1	Итого	21,9	18,1	3,8			
7	1	1	Итого	16,7	14,7	2,0			
8	1	1	Итого	46,7	40,7	6,0			
9	1	1	Итого	20,2	17,2	3,0			
10	1	1	Итого	100,0	88,0	12,0			
11	1	1	Итого	20,2	17,2	3,0			
12	1	1	Итого	0,0	0,0				
13	1	1	Итого	0,0	0,0				
14	1	1	Итого	11,0	10,0	1,0			
15	1	1	Итого	20,0	18,0	2,0			
16	1	1	Итого	0,0	0,0				
17	1	1	Итого	0,0	0,0				
18	1	1	Итого	0,0	0,0				
19	1	1	Итого	0,0	0,0				
20	1	1	Итого	0,0	0,0				
21	1	1	Итого	0,0	0,0				
22	1	1	Итого	0,0	0,0				
23	1	1	Итого	0,0	0,0				
24	1	1	Итого	0,0	0,0				
25	1	1	Итого	0,0	0,0				
26	1	1	Итого	0,0	0,0				
27	1	1	Итого	0,0	0,0				
28	1	1	Итого	0,0	0,0				
29	1	1	Итого	0,0	0,0				
30	1	1	Итого	0,0	0,0				
31	1	1	Итого	0,0	0,0				
32	1	1	Итого	0,0	0,0				
33	1	1	Итого	0,0	0,0				
34	1	1	Итого	0,0	0,0				
35	1	1	Итого	0,0	0,0				
36	1	1	Итого	0,0	0,0				
37	1	1	Итого	0,0	0,0				
38	1	1	Итого	0,0	0,0				
39	1	1	Итого	0,0	0,0				
40	1	1	Итого	0,0	0,0				
41	1	1	Итого	0,0	0,0				
42	1	1	Итого	0,0	0,0				
43	1	1	Итого	0,0	0,0				
44	1	1	Итого	0,0	0,0				
45	1	1	Итого	0,0	0,0				
46	1	1	Итого	0,0	0,0				
47	1	1	Итого	0,0	0,0				
48	1	1	Итого	0,0	0,0				
49	1	1	Итого	0,0	0,0				
50	1	1	Итого	0,0	0,0				
51	1	1	Итого	0,0	0,0				
52	1	1	Итого	0,0	0,0				
53	1	1	Итого	0,0	0,0				
54	1	1	Итого	0,0	0,0				
55	1	1	Итого	0,0	0,0				
56	1	1	Итого	0,0	0,0				
57	1	1	Итого	0,0	0,0				
58	1	1	Итого	0,0	0,0				
59	1	1	Итого	0,0	0,0				
60	1	1	Итого	0,0	0,0				
61	1	1	Итого	0,0	0,0				
62	1	1	Итого	0,0	0,0				
63	1	1	Итого	0,0	0,0				
64	1	1	Итого	0,0	0,0				
65	1	1	Итого	0,0	0,0				
66	1	1	Итого	0,0	0,0				
67	1	1	Итого	0,0	0,0				
68	1	1	Итого	0,0	0,0				
69	1	1	Итого	0,0	0,0				
70	1	1	Итого	0,0	0,0				
71	1	1	Итого	0,0	0,0				
72	1	1	Итого	0,0	0,0				
73	1	1	Итого	0,0	0,0				
74	1	1	Итого	0,0	0,0				
75	1	1	Итого	0,0	0,0				
76	1	1	Итого	0,0	0,0				
77	1	1	Итого	0,0	0,0				
78	1	1	Итого	0,0	0,0				
79	1	1	Итого	0,0	0,0				
80	1	1	Итого	0,0	0,0				
81	1	1	Итого	0,0	0,0				
82	1	1	Итого	0,0	0,0				
83	1	1	Итого	0,0	0,0				
84	1	1	Итого	0,0	0,0				
85	1	1	Итого	0,0	0,0				
86	1	1	Итого	0,0	0,0				
87	1	1	Итого	0,0	0,0				
88	1	1	Итого	0,0	0,0				
89	1	1	Итого	0,0	0,0				
90	1	1	Итого	0,0	0,0				
91	1	1	Итого	0,0	0,0				
92	1	1	Итого	0,0	0,0				
93	1	1	Итого	0,0	0,0				
94	1	1	Итого	0,0	0,0				
95	1	1	Итого	0,0	0,0				
96	1	1	Итого	0,0	0,0				
97	1	1	Итого	0,0	0,0				
98	1	1	Итого	0,0	0,0				
99	1	1	Итого	0,0	0,0				
100	1	1	Итого	0,0	0,0				

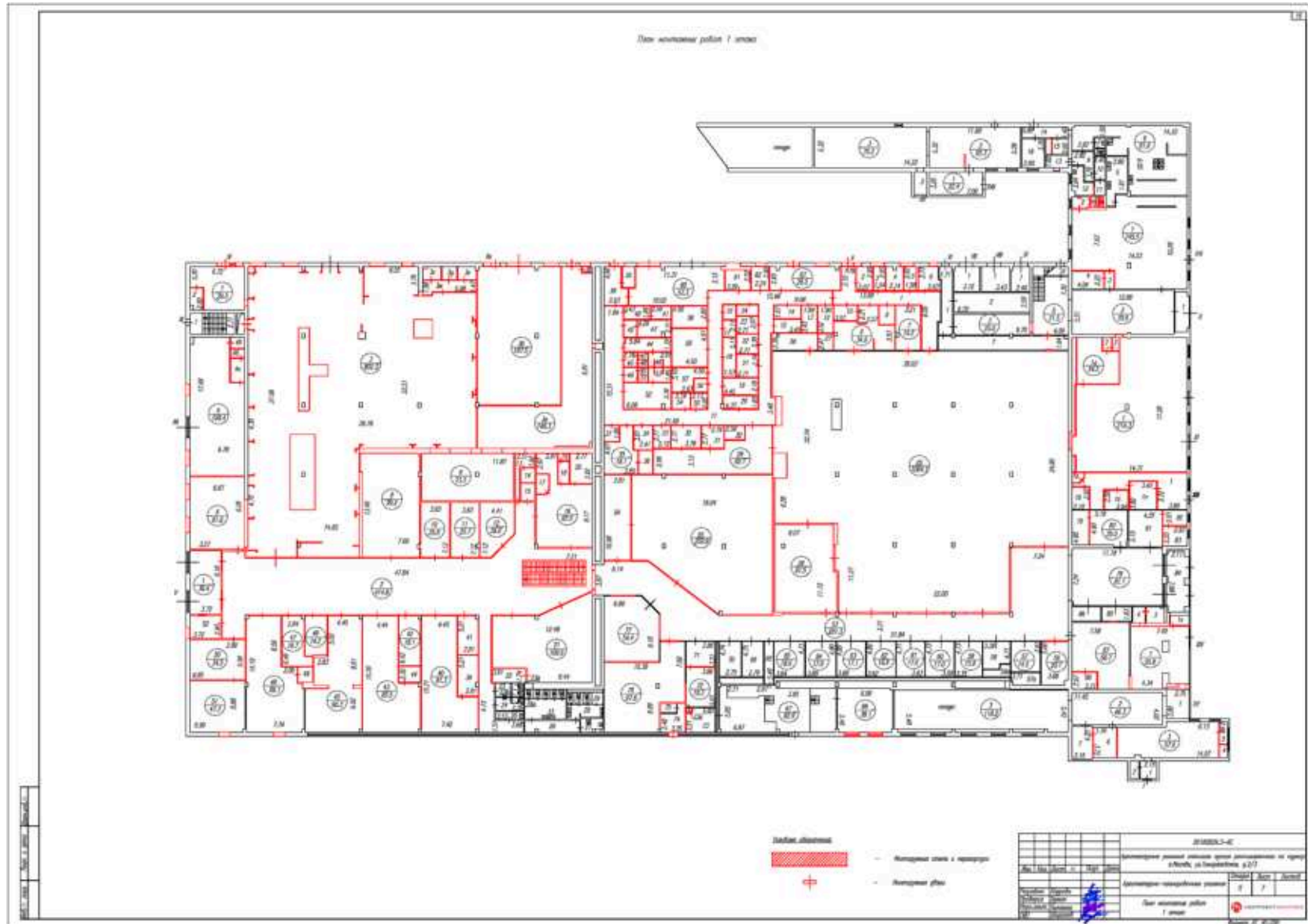
20230523-02

Информационный ресурс создан автоматически на сервере eNedex в соответствии с 207

Адрес ресурса: [http://www.nedex.ru](#)

Исходные данные / дата от: 2023.05.23

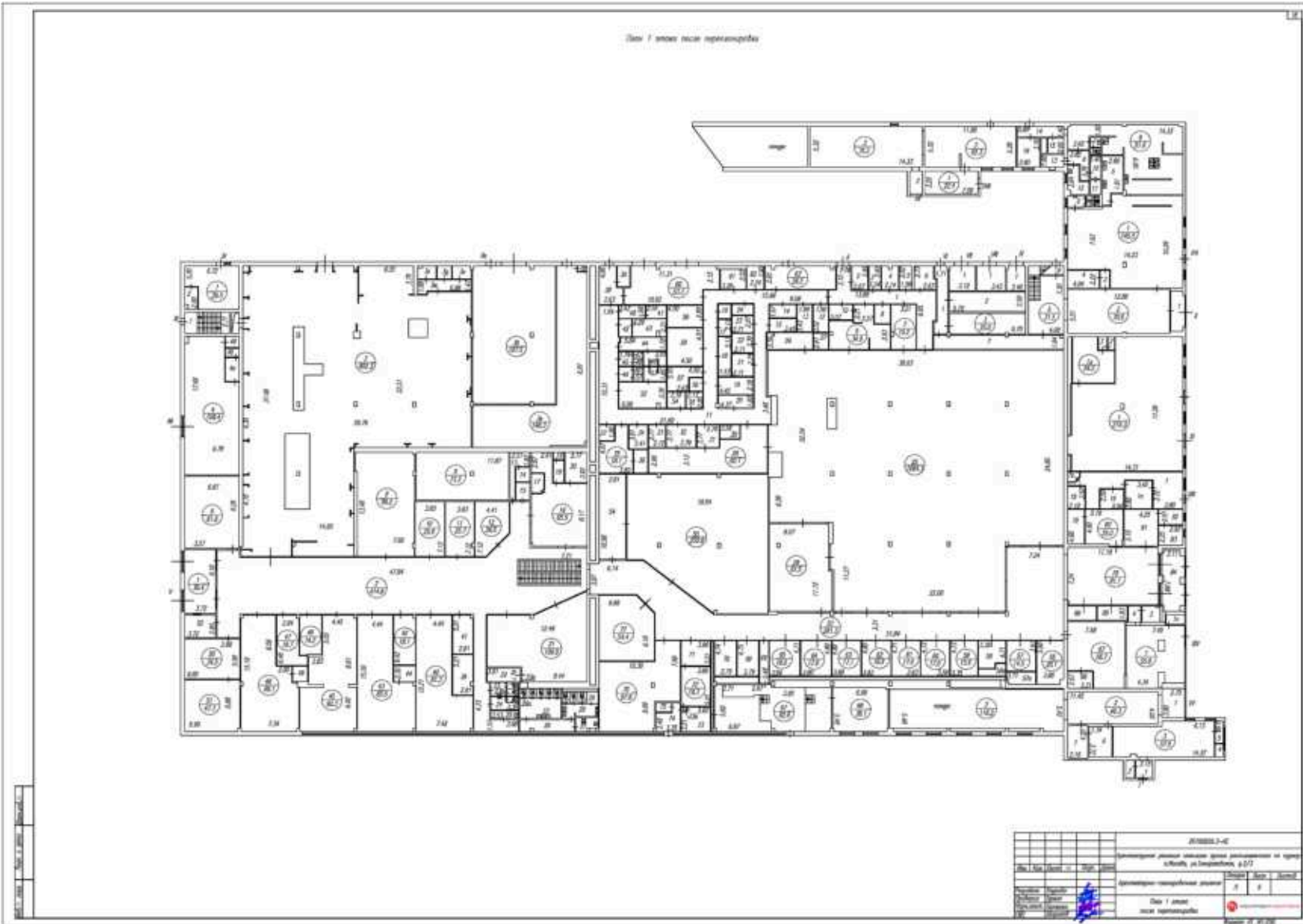
Страница 2



Копии предоставленных документов (60/62)

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

Копии предоставленных документов (61/62)



Детализация операций / список лотов предоставления										
Заключен контракт										
№ лота	№ договора	№ заказа	Наименование товара	Шаг тендер. №	Гибкий тендер, №	Дополнительная информация, №	Цена лота, руб.	№ лота	Цена лота, руб.	
[Detailed list of lots and contracts, including items like "кабель витой пар", "кабель оптический", "кабель витой пар", etc.]										
Итого по контракту										
Итого по тендеру										
Итого по контракту										
Итого по тендеру										

Итого по контракту:			294,2	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---
Итого по контракту:			250,4	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---
Итого по контракту:			250,4	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---
Итого по контракту:			250,4	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---
Итого по контракту:			250,4	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---
Итого по контракту:			250,4	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---
Итого по контракту:			250,4	---
Итого по тендеру:			146,2	---
Итого по контракту:			107,9	---
Итого по тендеру:			2,8	---
Итого по контракту:			190,7	---
Итого по тендеру:			5,8	---

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

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

279

8.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 178

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

289

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%	12,6%

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

Таблица 34

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

79

5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 38

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

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

Таблица 39

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	9,4%	13,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	9,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	9,8%	14,4%

84



1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)

Метр	Город/Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 560	5 790	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 136	4 710	3 610
1.3	Кладовые помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Кладовые помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1	Кладовые помещения			
	Операционные расходы	1 620 - 2 410	1 310 - 2 210	950 - 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страховые. Для Управления компаний вознаграждение пропорционально составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для средних).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям снижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Таблица 56. Структура операционных расходов

Наименование	Платежные ОП	
	На имущество и земель	На услуги третьих
Налог	На имущество и земель	На услуги третьих
Отопление	На недвижимость	На услуги третьих
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Менеджмент	Исполнение сделок, реклама	Сопровождение кредитных договоров
Эксплуатация	Материальные необходимые (при эксплуатации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технически эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и др.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание служебных помещений
Расходы на застраховку		Застрахование быстровозводимых помещений недвижимости

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

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	0,95	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	1,26	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	0,95	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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Яндекс.Карты — выбирайте, где × Продаю торговую площадь р-н × +

← → ↻ 🏠 🔒 <https://www.cian.ru/sale/commercial/199290601/> 🔍 ☆ ☰ 🚫 📄 👤 ⋮


Торговая площадь, 1 628 м²

в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 30Б»

Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б [На карте](#)


🟢 Водный стадион - 3 мин. на транспорте 🟡 Коптево - 5 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📁 📧 📞 📌 Пожаловаться



Ипотека
от 3 509 335 руб/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 628 м ²	1 из 1	Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 19967. Продается 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 трафики. 5 метров - остановка общественного транспорта. Ритейл расположен рядом с густо населенным жилым массивом. Есть свободная площадь земельного участка (9 соток) для размещения объектов уличной торговли. ОБЪЕКТ НЕ ВКЛЮЧЕН В СПИСОК "ПОД СНОС". Мощность 180 кВт. Собственность ДАЗУ (Договор аренды земельного участка) земельного участка срок аренды 49 лет от 2006 г. Предложите свою цену.

370 000 000 руб ▾

227 273 руб за м²

✔ PRO

Penny Lane Realty Best

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года

Еще 41 объект

+7 926 110-83-77

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

[Написать сообщение](#)

DM Tower

DM Tower — Скидка 12%

Продажа панорамных офисов от 132 000 руб/м². Площади от 68 м². Рассрочка до 11 мес.

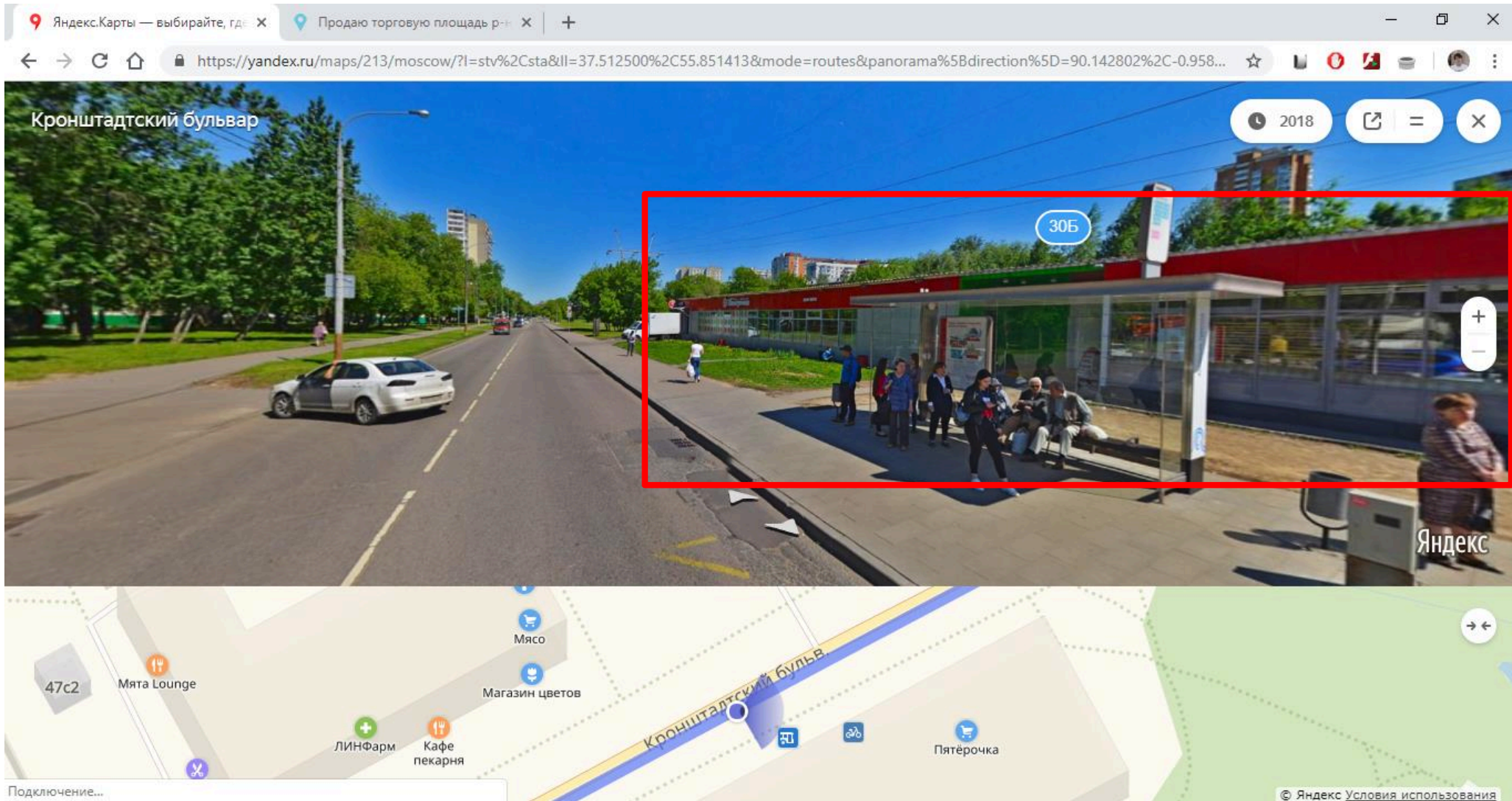
офисы от **132 000 руб/м²**

Тел.: (495) 021-12-65

Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.01.2019, рассрочка 0%; подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

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)



Подключение...
 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

AB Estate - Арендный бизнес - | x | Купить торговую площадь Мос... | Продаётся торговая площадь р... | +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194326799/

11 янв, 10:41 | 36 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 3 017 м²

Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., 23К1 [На карте](#)

М Селигерская - 28 мин. пешком

Ипотека от 7 568 783 руб/мес
Подтвержденный банком
Оставить заявку

798 000 000 руб

264 502 руб за м²

СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 311 объектов

+7 964 788-55-77
+7 985 887-78-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

Купите лофт в Москве - от 180 т.р./м²!
«Красная стрела» — лофты для бизнеса и жизни. Под чистовую отделку. ЦАО. ТТК 2 мин!
ksloft.ru
Москва

Яндекс Директ

Площадь: 3 017 м² | Этаж: 1 из 12 | Помещение: Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 3017 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9.5 ЛЕТ !!!

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

AB Estate - Арендный бизнес - | x Купить торговую площадь Мос x Продаётся торговая площадь p x +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194326799/

21 фото

Площадь: 3 017 м² | Этаж: 1 из 12 | Помещение: Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 3017 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9.5 ЛЕТ !!!
 Арендаторы - СЕТЕВИКИ - Сбербанк, супермаркет ПЯТЭРОЧКА, клиника Добромед. В настоящий момент месячный арендный поток составляет 7 000 000 рублей. УСН. Объект расположен в большом спальном массиве, первая линия домов, витринные окна, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Общая площадь объекта 3017 кв. метров, электрическая мощность 400 кВа. Встроено-пристроенное помещение к жилому дому. Общая площадь: 3017.3 кв.м. (подвал: 1112.6 кв.м., первый этаж: 1716.2 кв.м., второй этаж: 188.5 кв.м.). Объект реконструирован в 2008 году. Все коммуникации центральные, высота потолков (подвал: 3 м., 1-й этаж: 3.5 м., 2-й этаж: 3.78 м.), электрическая мощность: 400 кВа. Высокий пешеходный и автомобильный трафик! Хорошие рекламные возможности. Помещение расположено на первой линии Коровинского шоссе в густонаселенном многоэтажном жилом массиве, рядом расположены остановки общественного транспорта, напротив парк Ангарские Пруды и Амфитеатр, перед помещением имеется парковка на 35 машиномест. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 964 788-55-77, +7 985 887-78-88

798 000 000 ₪
 264 502 ₪ за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
СИГМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Еще 311 объектов

+7 964 788-55-77
 +7 985 887-78-88

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

Написать сообщение

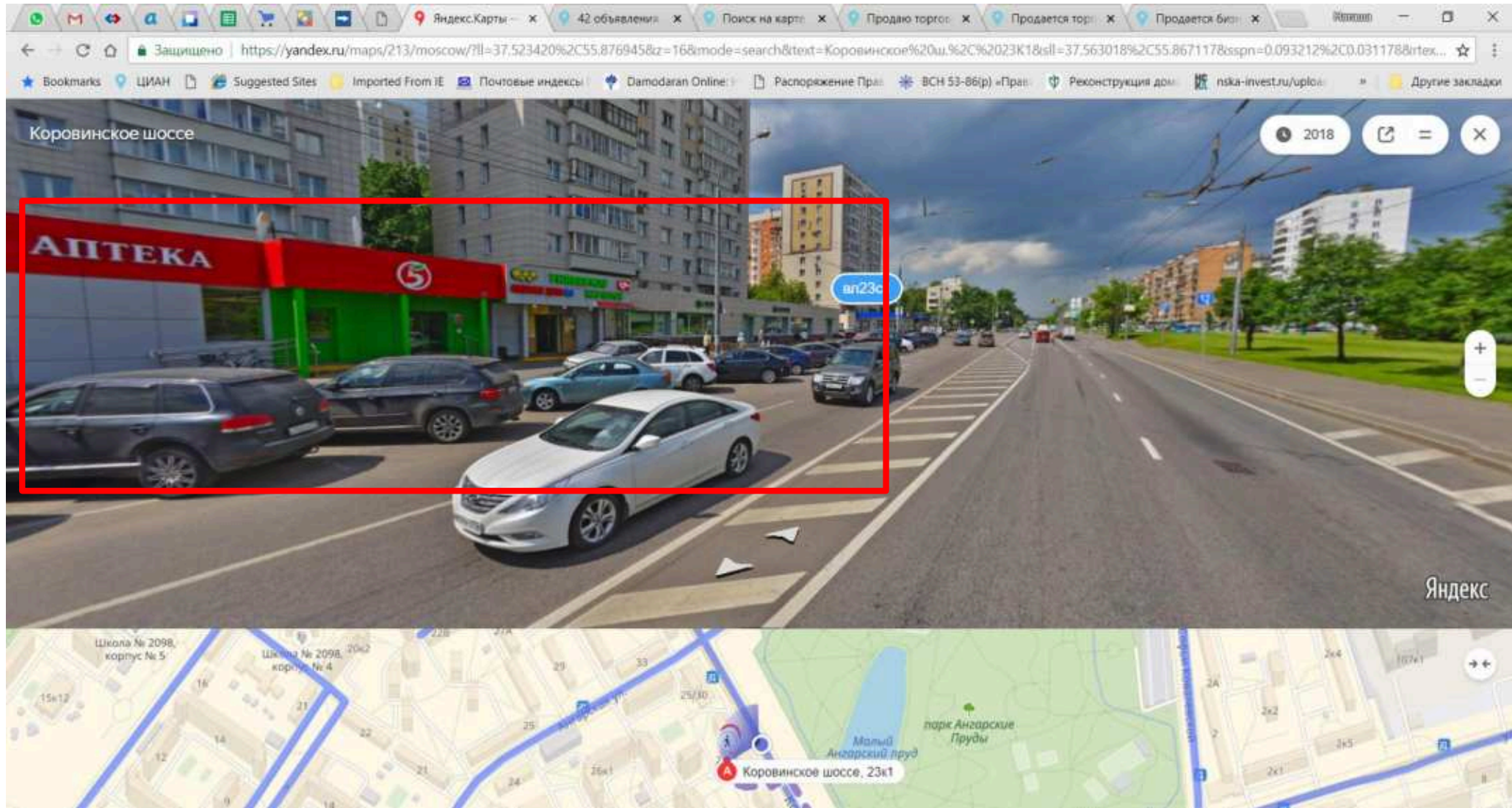
Купить лофт в Москве от 180 т.р./м²!
 «Красная стрела» — лофты для бизнеса и жизни. Под чистовую отделку. ЦАО. ТТК 2 мин!
 ksloft.ru
 Москва

Яндекс Директ

javascript:void(0)

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property (торговая площадь) of 1,081 m² located in Moscow, SWAO, p-n Sviablovo, Snezhnaya ul., 13k1. The price is listed as 250,000,000 RUB, with a note of 231,268 RUB per m². The listing is from PENNY LANE REALTY, an agency with 1476 other objects. A contact number is provided: +7 926 537-14-23. There is also a sidebar advertisement for office rental in the TRK Novomoskovskiy area.

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

250 000 000 ₽
 231 268 ₽ за м²

Ипотека
 от 2 371 173 ₽/мес
 *Предварительный расчёт
 Оставить заявку

ПЕННИ ЛЕЙН РЕАЛТИ Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 Еще 1476 объектов

+7 926 537-14-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Аренда офисов в ТРК Новомосковский!
 Аренда офисов «под ключ» в ТРК Новомосковский от 10300₽. Торопитесь, скидки!
mycabi.net
 Москва

22 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 081 м²	1 из 2	Свободно

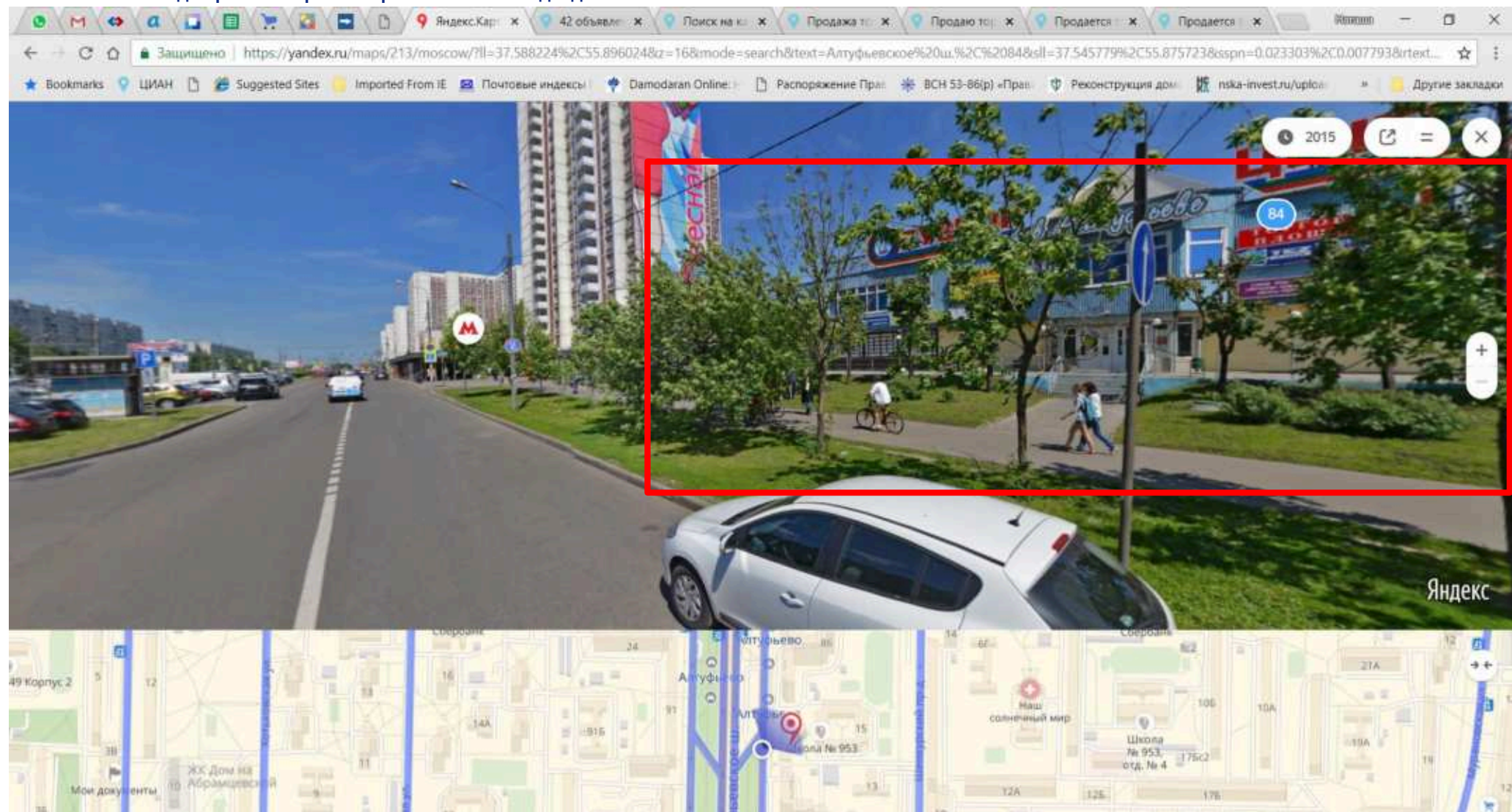
Назначение: стрит ритейл

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

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

Аренда помещения свободного назначения | Сдается торговая площадь район Бирилево | Сдам торговую площадь бульвар Дрезден


← → ↻ 🏠 🔍 ☆ 📄 📌 📧 📞 📧 📞 📧 📞

https://www.cian.ru/rent/commercial/199996658/

Свободное назначение, от 250 до 500 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Плещеева, 12А»
 Москва, СВАО, р-н Бирюлево, ул. Плещеева, 12А На карте
 М. Бирюлево - 5 мин. пешком

❤ В избранное 📄 📌 📧 📞 📧 📞 📧 📞



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 250 до 500 м ²	1 из 2	Свободно

Назначение: магазин, кафе/ресторан, банк, салон красоты, аптека, бытовые услуги, ателье одежды, бар, пекарня, кальянная, медицинский центр, кондитерская, ломбард, мастерская, парикмахерская, продукты, ресторан, фотостудия, фрукты, цветы, школа, коммерция, стоматология, офис, общепит, шоурум

Лот 158346. Объектом занимается Евгений. В отдельно стоящем здании в торговом Доме Дрезден предлагается в аренду помещение свободного назначения на первом этаже, вход рядом с Дикси. С отдельным входом. Ремонт, санузел, витрины от пола до потолка, пожарная сигнализация, вневедомственная охрана, имеются кондиционеры и есть вентиляция, а так же электроэнергия 100квт. и возможность работы по своему личному графику.

Узнайте больше

от 625 000
до 1 250 000 руб./мес.

30 000 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

PRO
 Замоскворечье
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 839 объектов

+7 926 011-93-20
 +7 925 010-39-66

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

Написать сообщение

Евгений Кальянов
 Нет отзывов

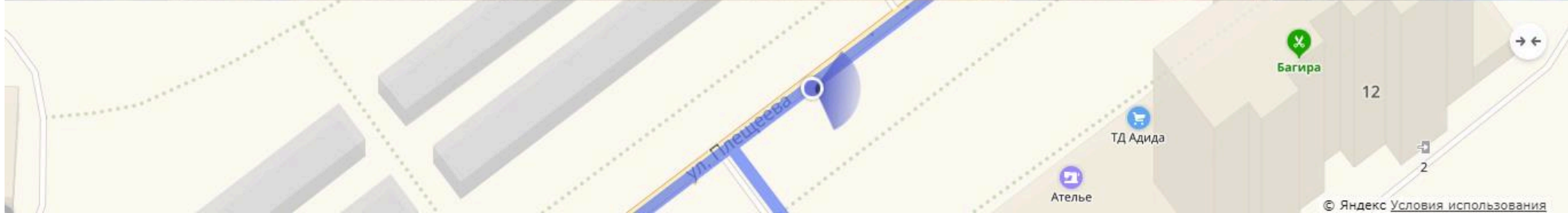
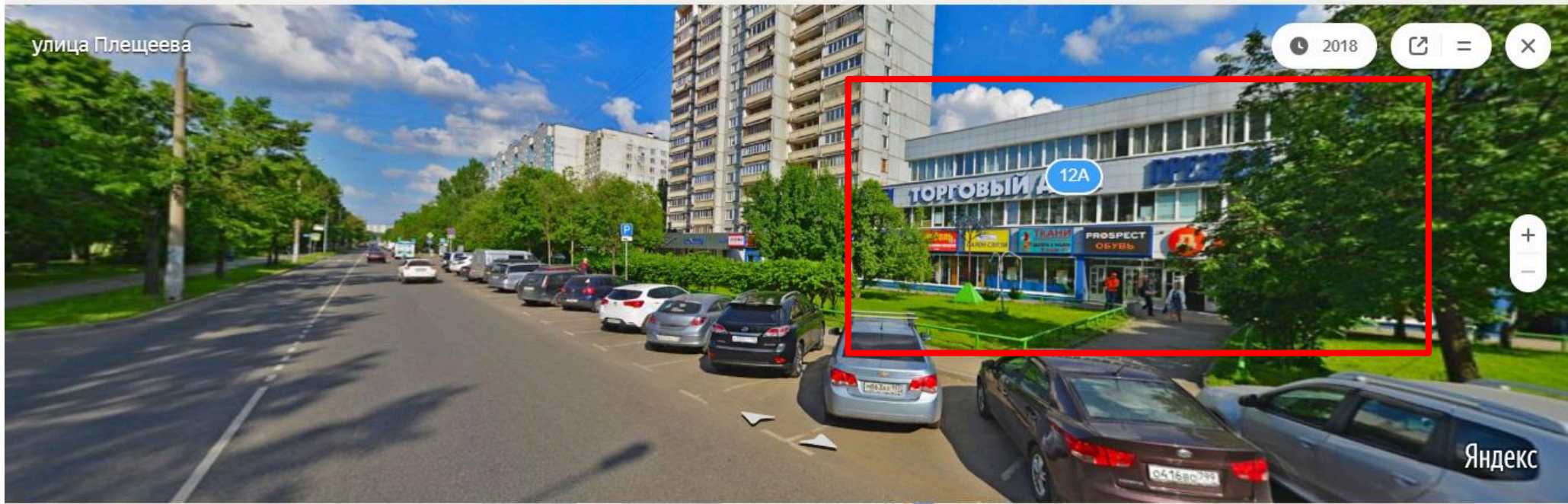
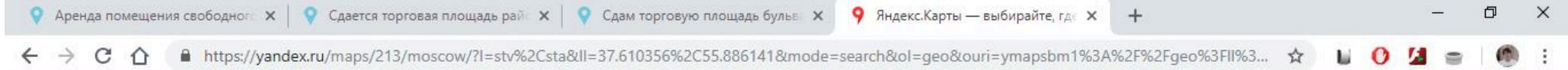
DM Tower — Скидка 12%
 Продажа панорамных офисов от 132 000 руб/м². Площади от 68 м². Рассрочка до 11 мес.
 Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 132 000 руб

Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.01.2019, рассрочка 0%, подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bcgl

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

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/197791190/>. The main listing is for a commercial space for rent. The title is "Торговая площадь, 500 м²". The location is "Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 38". The price is "1 180 000 ₽/мес.". The listing is from "Malina Property". There are several photos of the building and interior. The text describes the space as a 500 m² commercial space on Altufyevskoye Shosse, 1st floor, separate entrance, 3m ceilings, 70 kW power, and parking. The rent is 1,000,000 rubles per month. The listing is from Malina Property, an agency established in 2014, with 267 other objects. The contact number is +7 495 374-90-77. There is also a small advertisement for "DM Tower" with a discount of 12% and office space for sale.

Торговая площадь, 500 м²
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 38 На карте
 Отрадное - 20 мин. пешком

1 180 000 ₽/мес.
 28 320 ₽ за м² в год

Malina Property
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 267 объектов

+7 495 374-90-77
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

DM Tower
 DM Tower — Скидка 12%
 Продажа панорамных офисов от 132 000 руб/м2. Площади от 68 м2. Рассрочка до 11 мес.
 Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 132 000 руб
 Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.01.2019, рассрочка 0%, подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bsp.ru

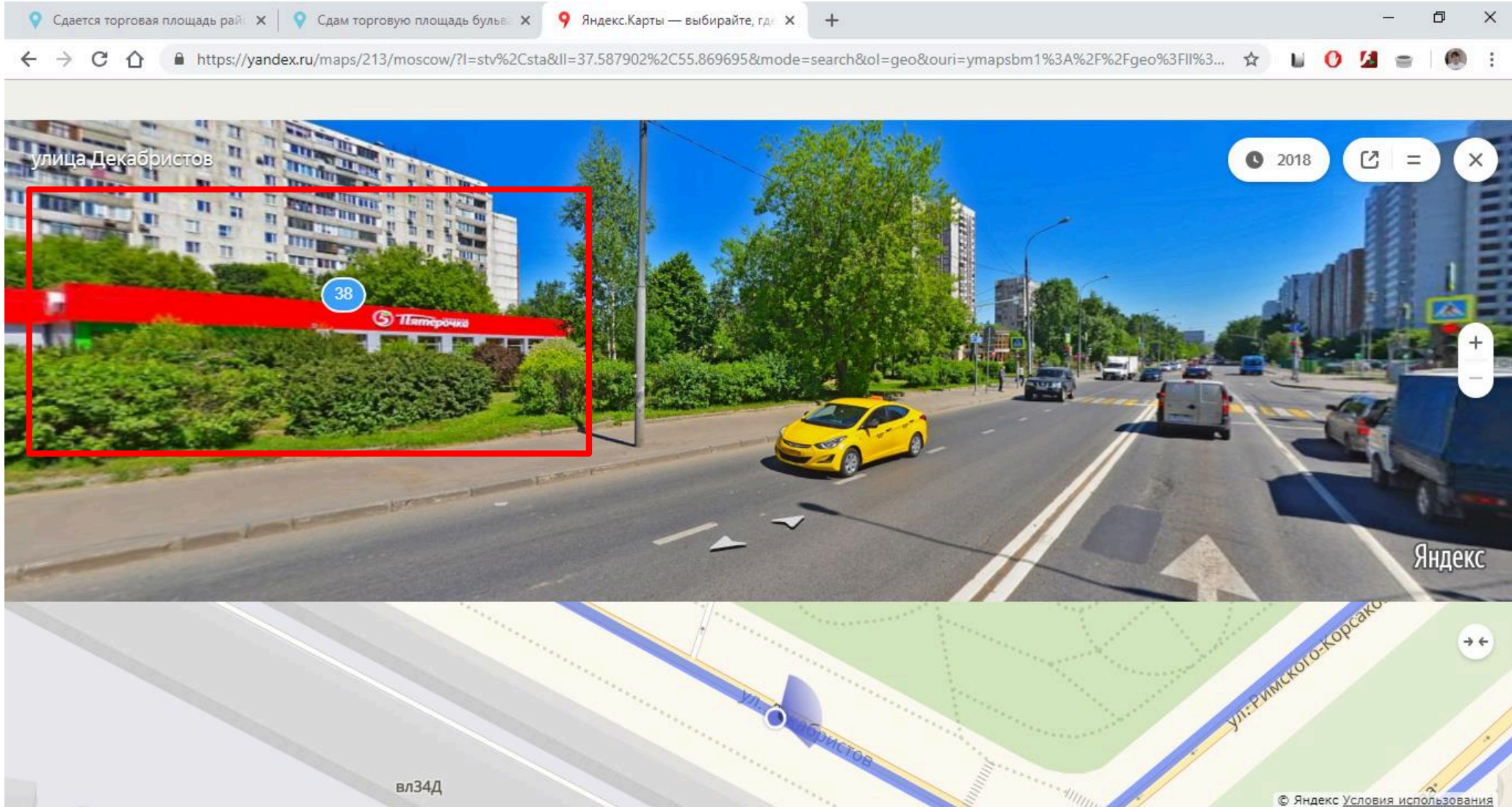
Площадь: **500 м²**
 Этаж: **1 из 17**
 Помещение: **Свободно**

Предлагается в аренду торговое помещение 500 м2 на Алтуфьевском шоссе (м. Отрадное - 20 минут пешком). 1-я линия! 1-й этаж, отдельный вход, потолки - 3 м, электрическая мощность - 70 кВт, парковка перед фасадом, большой жилой массив. В данный момент располагается магазин Пятерочка. Интенсивные пешеходные и автомобильные потоки. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Арендная ставка: 1 000 000 рублей в месяц. Коммунальные платежи отдельно. УС налогообложения. Без комиссии.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Объект-аналог №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


Аренда помещения свободное: x Сдается торговая площадь рай: x Сдам торговую площадь бульв: x

https://www.cian.ru/rent/commercial/199548202/

Торговая площадь, 753 м²

Москва, САО, р-н Коптево, бул. Матроса Железняка, 9 [На карте](#)
 Войковская · 5 мин. на транспорте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
753 м ²	1 из 9	Свободно

Снижена ставка на помещение свободного назначения по адресу Б-р Матроса Железняка, 9, 1-й этаж. Общая площадь 753 кв.м. Расположено в 9-ти этажном жилом доме на первой линии, в густонаселенном жилом массиве. Ранее располагался универсам Магнит. 5 минут езды от станций Войковская и Коптево. Также есть второй подвальный уровень, 795 кв.м, варианты использования обсуждаются. Несколько отдельных входов, витринное остекление, зона погрузки-разгрузки. Круглосуточный доступ. Мощность 100 кВт. Возможно деление. Арендная ставка 1 870 000 руб/месяц.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

1 870 000 Р/мес.
 29 801 Р за м² в год

PRO
ForRetailer
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Еще 778 объектов

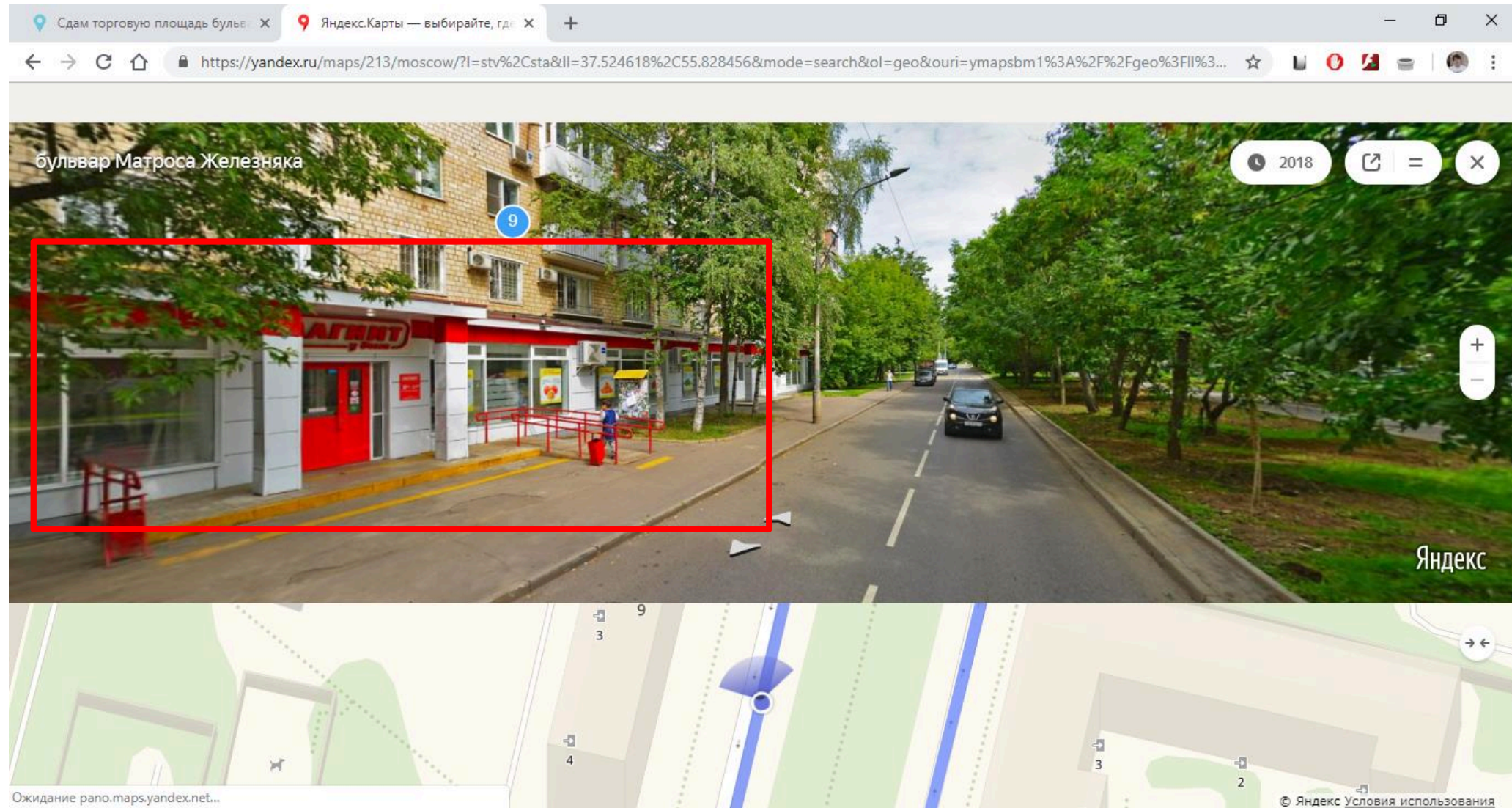
+7 926 313-89-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ВОДНЫЙ
 Машино-места в ЖК «Водный»
 Рядом с м. Водный стадион.
 Оборудованные стоянки, семейные м/места. Круглосуточная охрана. Цены от 610 000 рублей.
 Тел.: (495) 023-85-22

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



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