

18 февраля 2022 г.

Отчет об оценке №20220218-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 18 февраля 2021 г.





Конфиденциально

18 февраля 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №2 от 27 ноября 2018 г. и заданием на оценку №6 от 16 февраля 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 18 февраля 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 18 февраля 2022 г. составила:

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	44 631 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	341 989 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	386 620 000,00

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сыстерова Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com



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



	стр.
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	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	60
Приложения	62



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
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">▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения)
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость



Дата оценки

▶ 18 февраля 2022 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	60
Приложения	



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	60
Приложения	62



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Документы представлены Заказчиком в в электронном виде
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 16.02.2022 г., дата оценки 18.02.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Подписание дополнительного соглашения к договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-09-002416 от 06.06.1995 г. находится в стадии оформления. Оценка проводилась из допущения, что данный земельный участок оформлен в соответствии с законодательством РФ



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	60
Приложения	



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10612/21, выдан 16.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (2/2)

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ 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	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	60
Приложения	



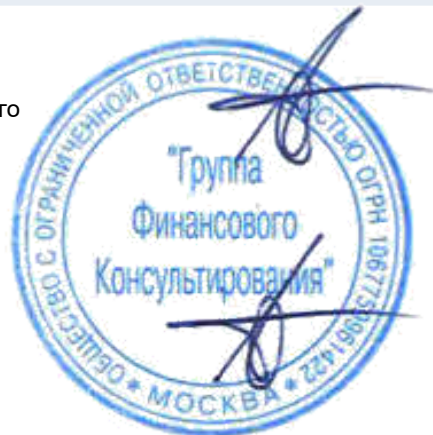
<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный счет №2 от 27 ноября 2018 г. и задание на оценку №6 от 16 февраля 2022 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20220218-1 от 18 февраля 2022 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>▶ 18 февраля 2022 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 16 февраля 2022 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>▶ 531 305 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 396 590 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 18 февраля 2022 г., составила: 386 620 000 (Триста восемьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: 44 631 000 (Сорок четыре миллиона шестьсот тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: 341 989 000 (Триста сорок один миллион девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

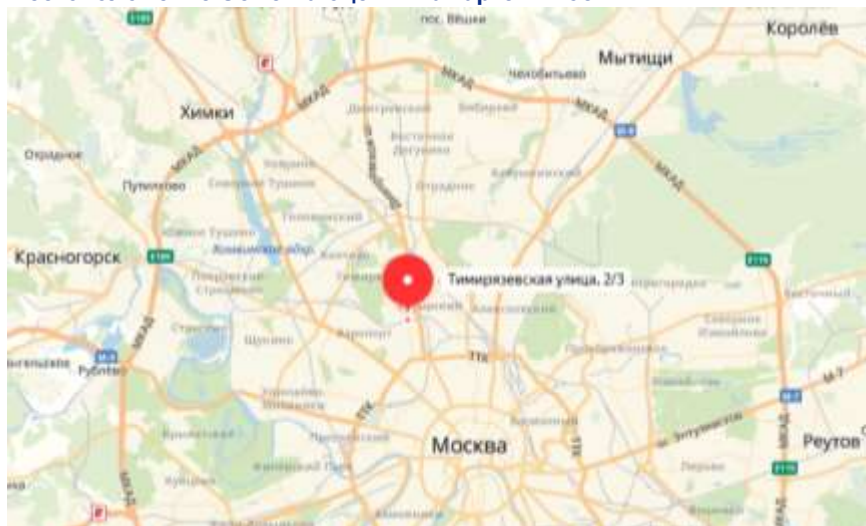


	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	62
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
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	19		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		



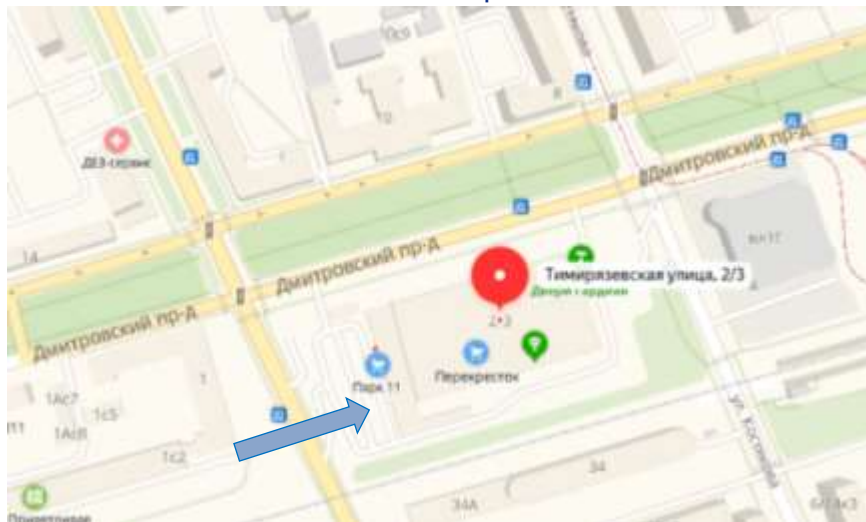
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089

Описание местоположения Объекта оценки

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

Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

- Тип здания: нежилое
- Год постройки: 1969 г.
- Количество этажей: 5
- Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество
- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее



Фасад



Источник: данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: данные осмотра

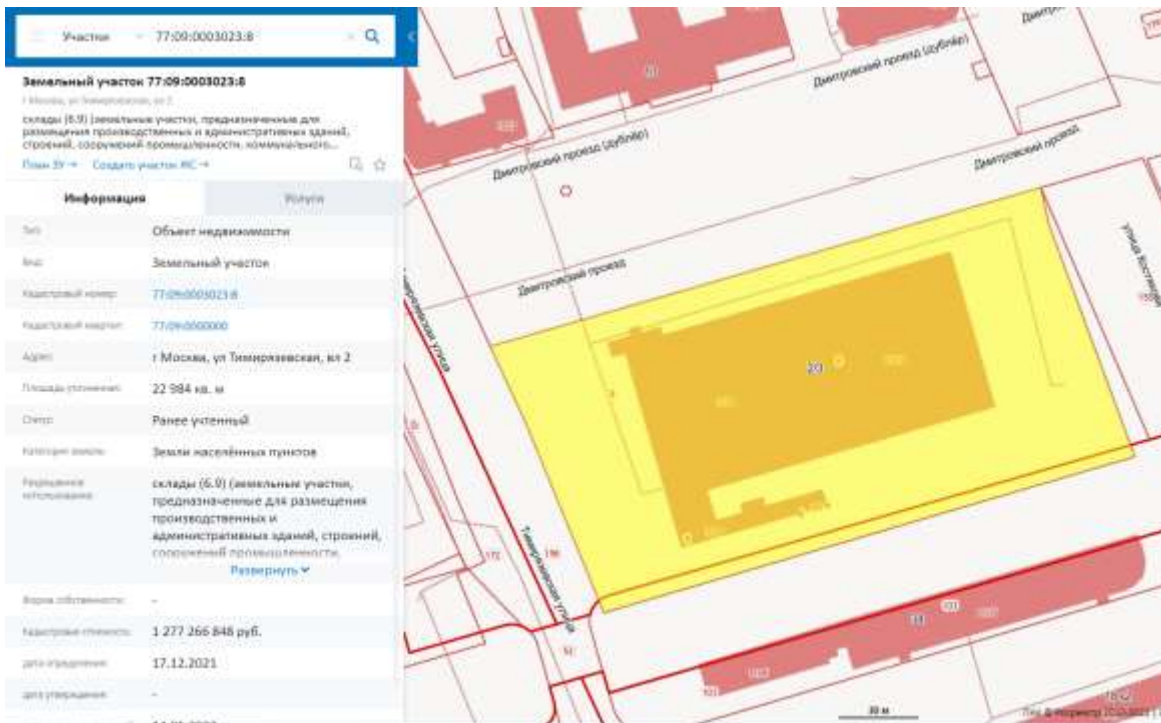
Описание Объекта оценки

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

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.**	1 277 266 848,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

** Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии данными Росреестра

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



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/393/2017-2290 от 29.08.2017 г.
- ▶ Выписки из ЕГРН от 03.04.2019 г.
- ▶ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-09-002416 от 06.06.1995 г.
- ▶ Договор № Т/194-14 аренды торгового помещения от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 23.10.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 16.04.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 09.09.2015 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 01.10.2015 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения от 01.08.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 07.12.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 18.09.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Технический план помещения
- ▶ поэтажный план и экспликация к поэтажному плану



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: помещение в нежилом здании (торговом комплексе), общей площадью 2 141,4 кв. м, планировка помещений: свободная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения торгового назначения



	стр.		стр.
Общая информация	1		
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	Приложения	62
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика региона	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	31		



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(О)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	6,7%	5,0%	4,1%	4,3%	4,4%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,8%)	24,7%	10,8%	5,3%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	7,6%	7,0%	7,8%	8,0%	8,0%	8,2%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца 1 кв. прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1 кв. 2021 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020 г., по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г)
- Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021 г. – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе
- В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 кв. 2021 г.)
- Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 г. показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020 г.). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв. 2021 г. – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1 кв. 2021 г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021 г.). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно)
- На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021 – снижение на -4,3% г/г).оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв. 2021 г. -6,0% г/г)

- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 г. уровней)
- Согласно исследованию Банка России, в феврале российская экономика осталась на траектории роста. Ухудшение ряда макроэкономических показателей в годовом выражении связано со статистическим фактором (2020 г. был високосным) и не отражает текущие тенденции
- В отраслях внутреннего конечного спроса (потребительские и инвестиционные отрасли) в целом рост вернулся на свою среднесрочную траекторию после завершения процесса восстановления, сопровождавшегося повышенными темпами роста. При этом в некоторых потребительских отраслях производство сдерживается перебоями в трансграничных поставках (автомобилестроение), эпизоотической ситуацией (производство мяса кур и свиней), нехваткой рабочих-мигрантов (строительство). Вместе с тем в отраслях промежуточного потребления и экспортных отраслях происходит активный восстановительный рост. Ему способствует улучшающаяся конъюнктура на мировых товарных рынках
- Кредитная активность остается высокой как в корпоративном, так и в розничном сегменте благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это продолжает оказывать поддержку дальнейшему расширению внутреннего спроса

Инфляция и рост цен производителей

- По данным Банка России, достижение годовой инфляцией локального пика 5,8% в марте, вероятно, сменится снижением в апреле благодаря статистическим эффектам высокой базы апреля 2020 г. При этом дальнейшее замедление годовой инфляции может идти медленно в связи с инерционностью динамики цен и сохраняющимся преобладанием краткосрочных проинфляционных факторов. Давление вверх на потребительские цены из-за роста издержек сохраняется, причем частично рост издержек носит устойчивый во времени характер
- Так, в случае продолжения «суперцикла» на глобальных товарных рынках в условиях сохранения околонулевых процентных ставок и продолжения политики количественного смягчения в крупнейших мировых экономиках вероятен дальнейший рост цен на сырьевые товары российского экспорта и импорта (циклический фактор). Перестройка структуры потребительского спроса в России и в мире под постковидную новую норму вызывает дефицит предложения на рынках товаров (например, полупроводников и чипов), услуг (например, по цифровизации бизнес-процессов) и труда (например, специалистов в области информационно-компьютерных технологий), для восполнения которого требуется время. Это является структурным фактором роста издержек

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

Страница 25 из 163

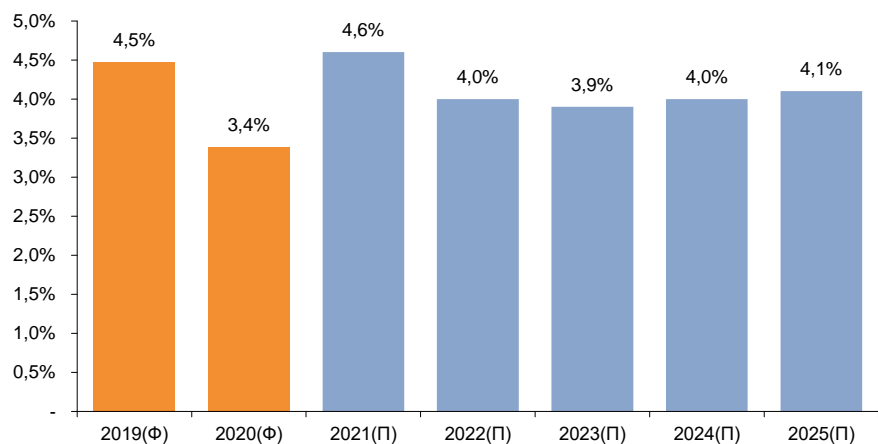
Financial

Consulting

Group

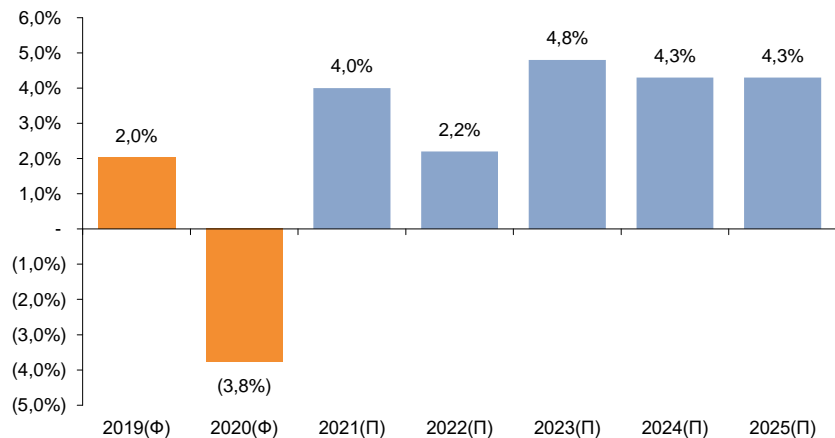


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей (продолжение)

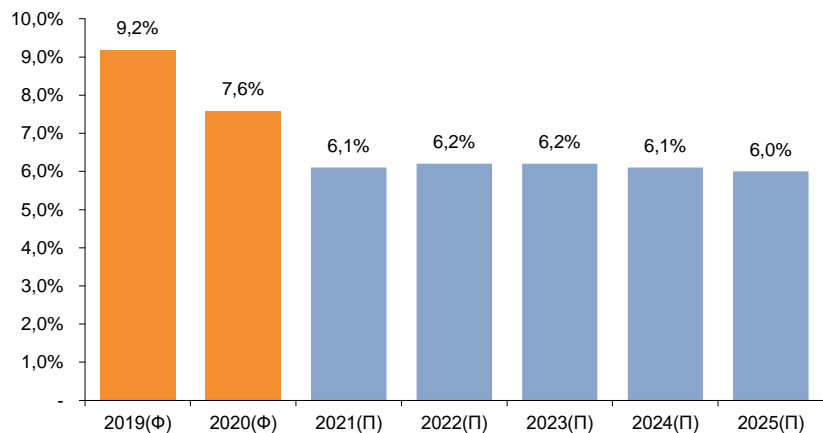
- ▶ Влияние потребительского спроса в условиях роста издержек приобретает более выраженный проинфляционный характер. Низкая эластичность предложения на краткосрочном горизонте в условиях сохраняющихся логистических затруднений и роста издержек способствует повышению темпа роста цен в сегментах, в которых спрос уже восстановился или быстро восстанавливается. В результате реакция цен на изменение спроса стала асимметричной: при росте спроса цены растут быстрее, чем снижаются при понижении спроса
- ▶ Основные показатели устойчивых инфляционных процессов (включая трендовую инфляцию, модифицированную базовую инфляцию, медианную инфляцию, показатели сезонно-скорректированного роста цен по продовольственным, непродовольственным товарам и услугам) превышают 4% в пересчете на год. Снижение темпов роста этих показателей до 4% будет происходить постепенно, по мере возврата денежно-кредитной политики к нейтральной. Это заложит основу для возврата годовой инфляции к 4,0% в 2022 г.
- ▶ По данным исследования МЭР, В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). По оценке МЭР, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 4,6%, в 2022 г. – 4,0%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции

Платежный баланс

- ▶ По оценке Банка России, В 1 кв. 2021 г. динамика оборотов внешней торговли товарами России улучшилась. Сокращение экспорта товаров к аналогичному периоду предыдущего года в 1 кв. 2021 г. оказалось менее значительным, чем в 4 кв. 2020 г., из-за роста физических объемов поставок, в том числе поставок российского газа в связи с повышенным спросом в Европе из-за холодной погоды. Поддержку экспорту оказала и благоприятная ценовая конъюнктура на международном рынке
- ▶ Импорт быстро восстанавливался по сравнению с аналогичным периодом прошлого года из-за роста деловой активности в отраслях обрабатывающей промышленности в России. В 1 кв. 2021 г. его годовой рост обеспечивался в большей степени

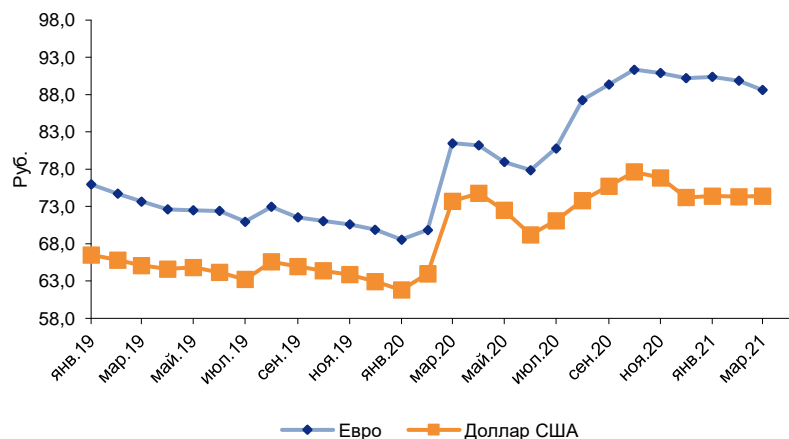


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 – 1 кв. 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA)
- ▶ Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек
- ▶ В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Валютный курс

- ▶ Курс рубля с начала июня 2020 г. продолжает снижение по отношению к доллару США. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений, в том числе расширение санкций против российского суверенного долга
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в марте 2021 г. составил 74,4 руб. против 74,3 руб. в феврале 2021 г. Средний номинальный курс евро к рублю в марте 2021 г. составил 88,63 руб. против 89,9 руб. в феврале 2021 г.
- ▶ По состоянию на 29 июля 2021 г. курс доллара составил 73,6088 руб./долл., а курс евро – 86,9173 руб./евро

В марте сохранилось повышенное инфляционное давление, в том числе из-за действия устойчивых проинфляционных факторов на стороне спроса и предложения. Мягкая денежно-кредитная политика и бюджетные меры продолжают поддерживать экономическую активность и внутренний спрос, в том числе через рост спроса на кредиты. Восстановление мировой экономики позитивно влияет на динамику российского экспорта и смежных отраслей, а также приводит к росту цен на мировом товарном рынке. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать, но постепенно, что обуславливает необходимость перехода к нейтральной денежно-кредитной политике. В итоге возврат годовой инфляции к 4,0% задержится до первой половины 2022 г.

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 27 из 163

Financial
Consulting
Group



Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 12 692 466 чел. (на 2020 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В сентябре 2020 года оборот оптовой торговли составил 2606,8 миллиарда рублей, или 95,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе-сентябре 2020 года – 20867,4 миллиардов и 95,1%
- ▶ Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в апреле 2020 года по сравнению с апрелем 2019 года составил 91,4 %
- ▶ За январь-июнь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 138 или 36,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1 170 791,0 млн. рублей
- ▶ На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты

Транспорт

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

Страница 28 из 163

Financial
Consulting
Group



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

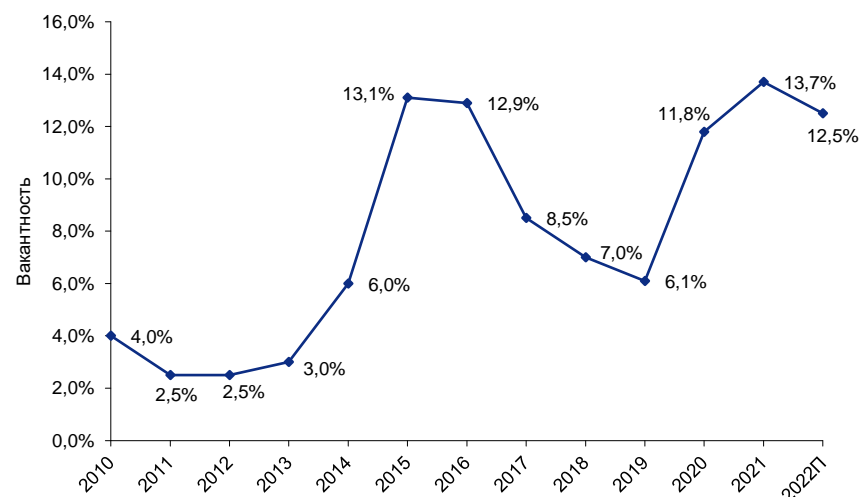
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ удаленность от метро
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки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



Основные показатели за 2021 г.	
Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	14,24/7,2
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	545,6/359,6
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	733,1/448,2
Доля вакантных площадей, %	13,70%
<i>Условия аренды в торговых центрах Москвы и Московского региона:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-170 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-45 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	569

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, объем ввода новых торговых площадей в качественных ТЦ Московского региона по итогам 2021 г. составил 281 тыс. кв. м, что на 28% меньше показателя 2020 г. и на 19% больше 2019 г. На 4 кв. 2021 г. пришлось 77% годового ввода. Из всего объема нового предложения, которое было заявлено в начале 2021 г., в итоге почти 42% было перенесено на 2022-2023 гг.
- ▶ В структуре нового предложения все меньшую долю в количественном выражении занимают крупноформатные объекты. Так в 2021 г. на рынок столицы вышел всего один суперрегиональный ТРЦ – «Город Косино». Конец года ознаменовался открытием одного из самых долгожданных проектов на столичном рынке – ТРЦ «Павелецкая Плаза»
- ▶ В 2022 г. в Московском регионе девелоперами анонсировано открытие рекордного количества профессиональных торговых центров – 30 новых объектов (или 294 тыс. кв. м), что является максимальным значением за всё время становления московского ритейл рынка. Наибольший годовой ввод по количеству объектов наблюдался в 2013 г. – тогда открылось 18 профессиональных ТЦ, а в среднем столичный рынок прирастал на 11 объектов ежегодно. В новом предложении торговых площадей 2020-2023 г. преобладающую долю ввода занимают мало- и среднеформатные объекты, усиливая тренд на востребованность профессиональных объектов шаговой доступности. Более того, уменьшение площади вводимых объектов более не становится эквивалентом некачественности торгового объекта
- ▶ Плановмерно с увеличением объемов рынка торговых площадей города растет и обеспеченность жителей Москвы и городов-спутников качественным ритейлом. По итогам 2021 г. показатель составил 653 кв. м на 1 000 человек, что ставит Москву на третье место среди всех городов-миллионников России
- ▶ Постепенное насыщение рынка Москвы и дефицит земельных участков под строительство торговых объектов суперрегионального формата являются еще одной стороной преобладания в структуре нового ввода небольших торговых центров. Кроме того, текущая рыночная конъюнктура и давление пандемии заставляют инвесторов и собственников уделять большее внимание действующим объектам и их качественному преобразованию, либо пересмотру их коммерческого использования в большей степени, чем вложению денежных средств в новые ритейл-проекты

Спрос

- ▶ Экспансия международных брендов на российский рынок остается сдержанной, на что оказывает пролонгированное действие ситуация с коронавирусом. Выход новых ритейлеров в текущем году был сопоставим с 2020 г. — 19 премьер в 2021 г. по сравнению с 20 открытиями в 2020 г., при этом большинство новых брендов представлено в формате моностортов и в ценовом сегменте «выше среднего». Москва традиционного сохраняет лидерство города, который бренды выбирают для дебюта в России. Сохраняющиеся ограничения на поездки за рубеж поддерживают интерес иностранных брендов к открытию в аутлетах. Так, в Москве 2021 г. состоялось открытие первых аутлетов таких премиальных марок, как Dolce & Gabbana, Ralph Lauren, Salvatore Ferragamo на площадях «Архангельское Аутлет»

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 31 из 163



Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб/кв. м/год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	15 000 - 22 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-8
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	6 000 - 18 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	8 000 - 18 000	6-10
Мини-якоря	500-700	8 000 - 18 000	6-10
	300-500	0 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 18 000	6-14
	100-150	16 000 - 36 000	10-14
	50-100	25 000 - 80 000	12-14
	0-50	45 000 - 170 000	20 000 - 120 000
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000 - 120 000	28 000 - 50 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	15 000 - 30 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	15 000 - 20 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2022

- ▶ Кроме того, австрийский бренд Northland, специализирующийся на производстве одежды и инвентаря для трекинга, запустил собственные корнеры в магазинах торговой сети «Спортмастер». В течение года в формате pop-урмагазинов дебютировали бренды Valentino Beauty в ЦУМ и Guess ActiveWear в «Метрополисе»
- ▶ В 2021 г. российский рынок покинули американские сети Bath&Beauty (парфюмерия и косметика) и Juul Labs (электронные сигареты), а также австрийская сеть супермаркетов Billa. Сеть Billa была куплена российской сетью «Лента» для открытия на торговых площадях супермаркетов под собственным брендом. По состоянию на декабрь 2021 г. в Московском регионе продолжают действовать несколько магазинов под вывеской Billa. Кроме того, в 2021 г. о закрытии всех своих офлайн-магазинов, в том числе и в России, заявил британский бренд одежды Topshop

Прогноз

- ▶ По данным DataInsight, доля онлайн-торговли в 2022 г., по прогнозам, достигнет 14,2%, или 5,2 трлн руб.
- ▶ Новый ввод торговых площадей смещается в места концентрации жилой застройки (как новой в составе МФК, так и в сложившихся спальных районах города) — роль малоформатных торговых центров как центров притяжения локальной аудитории для совершения ежедневных покупок и экономии личного времени, новых мест качественного досуга и удаленной работы усиливается
- ▶ Во многих регионах России уже действуют ограничения на посещение торговых центров, заведений общепита и предприятий сферы услуг, однако 16 декабря Государственной Думой в первом чтении принят закон «О QR-кодах в общественных местах» на федеральном уровне, который в случае вступления в силу будет действовать до 01 июня 2022 г. Такая законодательная инициатива с большой вероятностью будет способствовать дальнейшему увеличению вакантности в торговых центрах, особенно в тех, которые уже испытывают сложности на протяжении последних нескольких лет



Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900
	Северо-восток	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800
	Восток	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000
	Юго-восток	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200
	Юг	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900
	Юго-запад	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500
	Запад	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900
	Северо-запад	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400
	Северо-восток	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300
	Восток	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100
	Юго-восток	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000
	Юг	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500
	Юго-запад	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600
	Запад	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700
	Северо-запад	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700
от ММК до БМК	Север	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800
	Северо-восток	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200
	Восток	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900
	Юго-восток	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400
	Юг	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200
	Юго-запад	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400
	Запад	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400
	Северо-запад	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000
за пределами БМК	Север	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200
	Юго-восток	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300
	Юг	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000
	Юго-запад	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500
	Запад	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

Страница 33 из 163

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700
	Северо-восток	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000
	Восток	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000
	Юго-восток	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700
	Юг	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000
	Юго-запад	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500
	Запад	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600
	Северо-запад	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600
	Северо-восток	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600
	Восток	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400
	Юго-восток	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900
	Юг	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500
	Юго-запад	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800
	Запад	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600
	Северо-запад	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300
от ММК до БМК	Север	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700
	Северо-восток	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800
	Восток	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500
	Юго-восток	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200
	Юг	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500
	Юго-запад	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400
	Запад	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500
	Северо-запад	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400
за пределами БМК	Север	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900
	Юго-восток	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400
	Юг	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200
	Юго-запад	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800
	Запад	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

Страница 34 из 163

Financial
Consulting
Group



Анализ прочих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ставка капитализации

► Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 8,9% до 13,8%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,6%	6,9%	12,4%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 48	12,56%	10,92%	15,14%
Среднее	11,1%	8,9%	13,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 14 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	9	4	15
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	14

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,78 до 19,08%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный	
		мин.	макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,10%	10,30%	11,90%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2022 г.)	11,00%	5,00%	19,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 47	19,15%	11,03%	26,33%
Среднее	13,75%	8,78%	19,08%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых объектов в г. Москве				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. в мес.	Цена предложения, руб./кв. м в год	Источник
Москва, проспект Мира, 122	602,7	650 000	12 942	https://www.cian.ru/rent/commercial/249233481
Москва, Тимирязевская улица, 13	2 094,0	2 100 000	12 034	https://www.cian.ru/rent/commercial/266973731
Москва, Ленинградский проспект, 80к16	1 325,0	2 617 600	23 707	https://www.cian.ru/rent/commercial/267107940
Москва, Ярославское шоссе, 12К2	1 396,0	2 652 400	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/269926116
Москва, Алтуфьевское шоссе, 1к1	2 108,7	2 811 600	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262837975
Москва, улица Годовикова, 9С9	1 243,0	2 548 150	24 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/265570489
Москва, улица Павла Корчагина, 2А	719,0	660 000	11 015	https://www.cian.ru/rent/commercial/268623491
Москва, улица Народного Ополчения, 22К2	846,0	846 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/261226528
Москва, Алтуфьевское шоссе, 18А	848,0	1 100 000	15 566	https://www.cian.ru/rent/commercial/252040372
Москва, Новодмитровская улица, 5АС7	885,8	1 697 784	23 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259882879
Москва, Выборгская улица, 16С1	1 365,0	2 104 375	18 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/267734772
Москва, улица Яблочкова, 21Д	1 662,7	2 494 050	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/257627605
Москва, Алтуфьевское шоссе, 1	2 108,0	2 635 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262972247
Москва, Ленинградский проспект, 37Б	3 000,0	6 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269876474
Москва, Шереметьевская улица, 8	7 000,0	17 500 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266039588
Москва, 1-я Останкинская улица, 26	1 122,0	1 458 600	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/263997172
Москва, Михалковская улица, 4	900,0	1 990 000	26 533	https://www.cian.ru/rent/commercial/267172910
Москва, Графский переулок, 12АС1	2 460,0	2 870 000	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/251247283
Москва, проспект Мира, 119С520	531,0	449 757	10 164	https://www.cian.ru/rent/commercial/269269452
Минимальное значение			10 164	
Максимальное значение			30 000	
Среднее значение			18 182	

Источник: анализ Исполнителя

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



Предложения по продаже торговых объектов в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Графский переулок, 12АС1	2 460,0	549 900 000	223 537	https://www.cian.ru/sale/commercial/250888596
Москва, Графский переулок, 12АС1, ш. Ярославское (14 км до МКАД)	2 606,8	550 000 000	210 987	https://www.cian.ru/sale/commercial/4272940
Москва, Тимирязевская улица, 13	2 095,0	215 000 000	102 625	https://www.cian.ru/sale/commercial/266974634
Москва, бульвар Матроса Железняка, 9	1 547,5	210 000 000	135 703	https://www.cian.ru/sale/commercial/245691164
Москва, проспект Мира, 95	1 065,0	334 021 275	313 635	https://www.cian.ru/sale/commercial/269855983
Москва, улица Академика Королева, 13С1	3 425,0	350 000 000	102 190	https://www.cian.ru/sale/commercial/266674936
Москва, улица Академика Королева, 13С1	3 423,0	370 000 000	108 092	https://www.cian.ru/sale/commercial/264885009
Москва, Большая Новодмитровская улица, 23С6	3 649,2	408 710 400	112 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/260206711
Москва, Графский переулок, 12АС1	2 460,0	550 000 000	223 577	https://www.cian.ru/sale/commercial/266039839
Москва, улица Бориса Галушкина, 3	3 400,0	670 000 000	197 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/265916424
Москва, Алтуфьевское шоссе, 18А	7 814,0	1 000 000 000	127 975	https://www.cian.ru/sale/commercial/269459345
Москва, улица Зои и Александра Космодемьянских, 30/32К1	1 021,0	135 000 000	132 223	https://www.cian.ru/sale/commercial/221873450
Москва, 1-я Останкинская улица, 26	1 122,0	160 000 000	142 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/269366783
Москва, Дмитровское шоссе, 46К2	3 100,0	330 000 000	106 452	https://www.cian.ru/sale/commercial/237357974
Москва, улица Академика Королева, 13С1	3 425,0	350 000 000	102 190	https://www.cian.ru/sale/commercial/262609366
Москва, Дмитровский проезд, 20К2	1 900,0	390 000 000	205 263	https://www.cian.ru/sale/commercial/269082167
Москва, Графский переулок, 12АС1	2 460,0	549 900 000	223 537	https://www.cian.ru/sale/commercial/251247743
Минимальное значение			102 190	
Максимальное значение			313 635	
Среднее значение			162 920	

Источник: анализ Исполнителя

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

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

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 102 190 до 313 635 руб./кв. м. Среднее значение составило 162 920 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 10 164 до 30 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 18 182 руб./кв. м/год

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 37 из 163

Financial
Consulting
Group



	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	49
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	39		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43		



Общий подход к определению справедливой стоимости

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

Вид определяемой стоимости

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

Подходы к определению справедливой стоимости

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

Затратный подход

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

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

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

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- $П_{дев}$ – прибыль предпринимателя
- $И_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства
- $И_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства
- $У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $У_{экон}$ – 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 справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

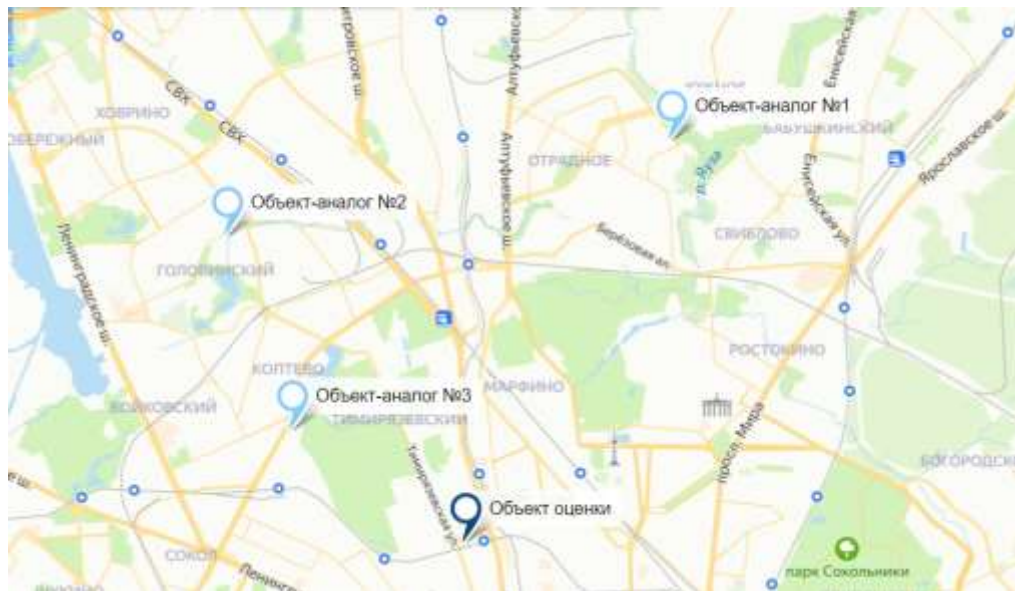
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3

Объект-аналог №1: г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5

Объект-аналог №2: г. Москва, СВАО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б

Объект-аналог №3: г. Москва, СВАО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24К1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки





- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, СВАО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089

- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5	г. Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский бул., 30Б	г. Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24к1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2141,4	1 025,0	1 628,9	874,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1 025,0	1 628,9	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021
Цена за объект, руб., с НДС		303 000 000	392 000 000	203 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		295 610	240 653	232 265
Контакты		+7 (495) 106-35-62	+7 (495) 637-80-42	+7 (495) 374-90-77
Источник*		https://www.arendator.ru/offers/721581/	https://inv.estate/prodazha/kronshtadtskiy-b-r-30b-1629-metrov-160001	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153502

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 44 из 163

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		295 610	240 653	232 265
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(12,0%)	(12,0%)	(12,0%)
Дата предложения	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,6%)	(10,6%)	(10,6%)
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5	г. Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский буль., 30Б	г. Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24к1
Метро	м. Дмитровская, 520 м	м. Отрадное, 1,6 км	м. Коптево, 1,6 км	м. Коптево, 2,4 км
Удаленность от метро	5-10 мин пешком	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		19,0%	19,0%	19,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(3,5%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 025,0	1 628,9	874,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(7,2%)	(2,8%)	(8,7%)
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м -	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1 025,0	1 628,9	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 45 из 163



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		285 074	243 079	212 654
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		285 074	243 079	212 654
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		37,2%	32,8%	42,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,332	0,376	0,292
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		248 111		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		531 305 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки объектами-аналогами, новый собственник недополучит 50% годового дохода (6 месяцев из 12). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,0%. Подробный расчет корректировки приведен далее

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	50	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	14,86%				
Период дисконтирования	-	0,18	0,86	1,86	2,86	3,86
Фактор дисконтирования		0,98	0,89	0,77	0,67	0,59
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	49	90	80	71	63
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	90	80	71	63
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	354				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	403				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-12,0%				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки

- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,6%

Корректировка на торг торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 354, табл. 236, стр. 374, табл. 250	
Коллективное мнение оценщиков	10,00%
Коллективное мнение банкиров	9,60%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 50	12,17%
Среднее, %	10,6%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 51). Подробный расчет корректировки приведен ниже



Корректировка на удаленность от метро					
объект оценки	объект-аналог				
	прямая видимость от метро	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	в транспортной доступности
прямая видимость от метро	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
до 5 мин пешком	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
5-10 мин пешком	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
10-15 мин пешком	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

Источник: ABN-Group

Корректировка на удаленность от метро				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		1,19	1,19	1,19
Корректировка, %		19,0%	19,0%	19,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №3 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 52). Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице составляет коэффициент 0,965. Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 3,5%, рассчитанная следующим образом: $(1,11/1,15-1)*100\%$ (значение 1,15 определено по нижней границе интервала, так как объект располагается на второстепенной улице, но хорошо просматривается с магистральной улицы)
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2020 г., стр. 259, рис. 92). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $y = 1,3983 * x^{-0,102}$ где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен далее

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	1 025,0	1 628,9	874,0
Удельная цена	0,64	0,69	0,66	0,70
Корректировка, %		-7,2%	-2,8%	-8,7%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения или здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, а объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2020 г., стр. 219, табл. 121). Корректировка для всех аналогов составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-a929d16e0d66

Страница 48 из 163

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2026 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 316 дней, так как Датой оценки является 18.02.2022 г. Таким образом, прогнозный период длится с 18.02.2022 г. по 31.12.2026 г., постпрогнозный период приходится на 2027 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times Ca$$

где:

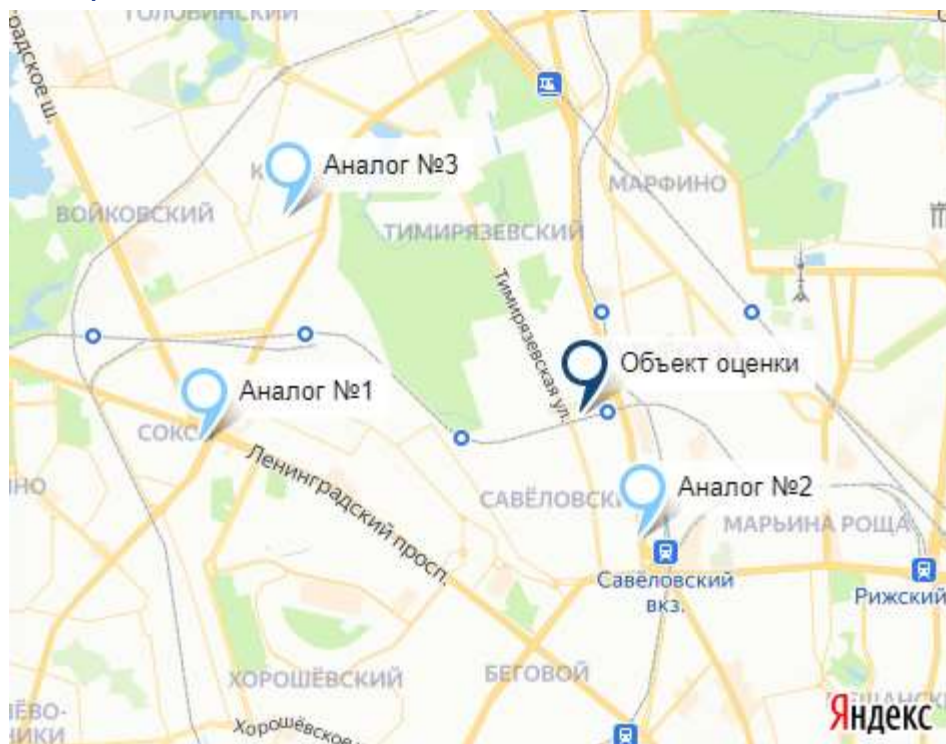
S – площадь, сдаваемая в аренду

Ca – арендная ставка за 1 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 6 месяцев (или 180 дней), то в первый прогнозный период, который составляет 316 календарных дней (с 07.02.2022 по 31.02.2022 г.), уровень недозагрузки составит 57,0% (180 дн./316 дн.). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетные показатели первого прогнозного периода, так как на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости существует практика поиска арендаторов в период проведения ремонта
- ▶ Для расчета уровня загрузки для прогнозных периодов с 2-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода использовались данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 54, табл. 11) и данные Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 г.). Для расчетов было принято среднее значение – 12,01% (13,02% и 11% соответственно по источникам). Данное значение использовалось для прогнозных периодов с 2-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1): г. Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 77К2

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, Бутырская ул., 11

Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, Новопетровская ул., 16

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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





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

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

Расчет величины ставки аренды Объекта оценки доходным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 77К2	Москва, Бутырская ул., 11	Москва, Новопетровская ул., 16
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2141,4	206,0	440,00	241,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	206,0	440,0	241,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	без парковки	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	18.02.2021	18.02.2021	18.02.2021	18.02.2021
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		552 080	999 999	602 500
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		32 160	27 273	30 000
Контакты		+7 (965) 108-11-73	+7 (958) 713-84-96	+7 (981) 666-14-76
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/250820066/	https://www.avito.ru/moskva/kommerch/eskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_440-m-212283-d1238402aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66	https://www.cian.ru/rent/commercial/158471948/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		32 160	27 273	30 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		32 160	27 273	30 000
Дата предложения	18.02.2022	18.02.2022	18.02.2022	18.02.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,0%)	(6,0%)	(6,0%)
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 77К2	Москва, Бутырская ул., 11	Москва, Новопетровская ул., 16
Метро		м. Сокол	м. Савеловская	м. Сокол
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	до 5 мин	от 10 до 15 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	(13,0%)	10,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(9,0%)	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2141,4	206,0	440,0	241,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(21,2%)	(14,9%)	(20,0%)
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

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



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	206,0	440,0	241,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	стихийная	без парковки	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		11,0%	22,0%	11,0%
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		26 442	21 068	27 546
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торы), %</i>		32,2%	58,9%	41,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,429	0,234	0,337
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		25 019		
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС		53 574 904		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных услуг (КУ). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают КУ и ЭР в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов принималась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.) и составила минус 6,0%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей (между ТТК и МКАДом), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 51). Подробный расчет корректировки приведен ниже

Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	прямая видимость от метро	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	в транспортной доступности
прямая видимость от метро	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
до 5 мин пешком	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
5-10 мин пешком	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
10-15 мин пешком	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

Источник: ABN-Group

Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	до 5 мин	от 10 до 15 мин
Коэффициент корректировки		1,00	0,87	1,10
Корректировка, %		0,0%	-13,0%	10,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 (расположен на параллельной Ленинградскому проспекту улице) и №3 располагаются на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №2 расположены на первых линиях магистральных улиц, поэтому необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 52. Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице составляет коэффициент 0,91. Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 9%



► **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2020 г., стр. 259, рис. 92). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,3983 * x^{-0,102}$$

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

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	206,0	440,00	241,0
Удельная цена	0,64	0,81	0,75	0,80
Корректировка, %		-21,2%	-14,9%	-20,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет приведен далее
- **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется

- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, а объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, объект-аналог №2 – без парковки, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2020 г., стр. 219, табл. 121). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 11%, для объекта-аналога №2 – плюс 22%
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется



Прогноз расходов

Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций" с изменениями от 11.11.2020 г. (<https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>) налоговая ставка в 2022 г. – 1,9%, в 2023 г. и последующих налоговых периодах – 2%
- Налог на имущество в 2022 г. составил 4 104 518 руб. ((31 948 644,65 руб. + 217 576 506,38 руб.)*1,9%/365*316 дней), в 2023 г. и последующие – 4 990 503 руб. ((31 948 644,65 руб. + 217 576 506,38 руб.)*2,0%)
- Изменение кадастровой стоимости носит вероятностный характер, который невозможно спрогнозировать, поэтому кадастровая стоимость на весь прогнозируемый период остается неизменной

Расчет налога на имущество

	Годовое значение		Постпрогнозный период				
	18.02.2022	31.12.2022	2023	2024	2025	2026	
Налоговая ставка	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Помещение №1	607 024	525 533	638 973	638 973	638 973	638 973	638 973
Помещение №2	4 133 954	3 578 985	4 351 530	4 351 530	4 351 530	4 351 530	4 351 530
Итого	4 740 978	4 104 518	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503

Источники: Анализ Исполнителя

Определение величины арендной платы за земельный участок

Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	1 277 266 848,00
Площадь ЗУ под всем зданием	22 983,00
Площадь всего здания, кв. м	29 267,20
Площадь Объекта оценки, кв. м	2 141,40
Доля арендатора	0,0732
Ставка, %	1,50%
Арендная плата за ЗУ	1 402 439

Источники: Анализ Исполнителя

- Величина арендной платы за земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Доля арендатора * Налоговая ставка
- Доля арендатора определялась как доля площади Объекта оценки в общей площади здания: $2\ 141,4\ \text{кв. м} / 29\ 267,2\ \text{кв. м} = 0,0732$

Определение величины расходов на страхование

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании базовых тарифных ставок недвижимого имущества, подробный расчет приведен далее
- Величина трат на страхование составила 347 119 руб./год с НДС (531 305 000 руб. * 0,065%). В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества для юридических лиц

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

Источник: Анализ Исполнителя

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

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



Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 141,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,86%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	431 694	

Источник: Анализ Исполнителя

► Подробный расчет операционных расходов представлен в таблице далее

Определение величины эксплуатационных расходов

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

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность за месяц по ним составила 8,18%

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

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

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



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (10/11)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

- ▶ Для определения периода экспозиции использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 г.), средние сроки экспозиции для торговых объектов в Москве составляют от 3 до 12 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 7 месяцев
 - Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 114, табл. 71), средние сроки экспозиции для торговых объектов в Москве составляют от 3 до 6 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 6 месяцев
- ▶ Для определения периода экспозиции использовалось среднее значение, которое составило 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,43%
- ▶ **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,86%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,18%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,43%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,86%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставка капитализации для оцениваемого объекта была определена согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 55, табл. 14), диапазон величины ставки капитализации для торговых объектов составляет от 10,08% до 14,95%. Для расчетов принято минимальное значение диапазона – 10,08%

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 постпрогнозный период

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2025 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

Страница 58 из 163

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	18.02.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,1%	4,3%	4,4%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	53 574 904	46 382 656	55 771 475	58 169 648	60 729 113	63 158 278	65 684 609
Потери от недозагрузки, %		57,0%	9,01%	9,01%	9,01%	9,01%	9,01%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		19 962 155,9	50 746 465	52 928 563	55 257 420	57 467 717	59 766 426
Операционные расходы, руб. в год, с НДС		6 456 771	7 761 402	7 820 246	7 883 047	7 942 651	8 004 640
Чистый операционный доход, руб., с НДС		13 505 385	42 985 063	45 108 317	47 374 373	49 525 066	51 761 786
Ставка дисконтирования, %		14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%	14,86%
Ставка капитализации, %							10,08%
Период дисконтирования		0,43	1,37	2,37	3,37	4,37	4,87
Фактор текущей стоимости		0,9418	0,8276	0,7205	0,6273	0,5461	0,5095
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		12 719 097	35 573 455	32 500 103	29 716 060	27 045 341	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							137 554 056
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							513 509 784
Комиссия брокера, %	1,0%						5 135 098
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							259 036 606
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							396 590 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	18.02.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			4,1%	4,3%	4,4%	4,0%	4,0%
Аренда земельного участка	1 402 439	1 214 166	1 402 439	1 402 439	1 402 439	1 402 439	1 402 439
Налог на имущество	4 740 978	4 104 518	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503	4 990 503
Резерв на замещение	431 694	373 741	449 394	468 718	489 341	508 915	529 272
Страхование	347 119	300 520	361 351	376 889	393 472	409 211	425 580
Вознаграждение управляющей компании		463 827	557 715	581 696	607 291	631 583	656 846
Итого, руб.		6 456 771	7 761 402	7 820 246	7 883 047	7 942 651	8 004 640

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	61

Приложения



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	531 305 000	0,5	
Доходный	396 590 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно с НДС			463 948 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)			386 620 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	44 631 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	341 989 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	386 620 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 18 февраля 2022 г., составила:

386 620 000 (Триста восемьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:

- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **44 631 000 (Сорок четыре миллиона шестьсот тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек**
- Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **341 989 000 (Триста сорок один миллион девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек**



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	63
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	65
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Фотографии Объекта оценки	68
Основные факты и выводы	15	5. Копии предоставленных документов	71
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	6. Информация из сети Интернет	155
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
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	60		



- ▶ 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 predeterminedenной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
 - Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 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 (1/3)

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772601001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж Б помещ. 1а ИНН 7736546899 / КПП 770801001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрательов в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрательов в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риске возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществление оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24. Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрательам).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Бараксейской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 0619/21N от «17» мая 2021 г.

Договор (Правила страхования): 0991R/776/20156/21
 тел. Кухарь О.В. +74957883999 45438

Имя: Кухарь О.В. +74957883999 45438

ПОЛИС №0991R/776/10612/21 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10612/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772601001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г. Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрательам); 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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; три условия, что: - действие / бездействие / omission / нарушение Страхователем, повлекшим причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, в возмещении которого предъявлен претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрательам).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ситников Артем Дмитриевич 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя блока страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

Страница 65 из 163

Financial

Consulting

Group





№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
016846 -1	29.03.2019	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.01.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, ул. Бородинского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 66 из 163



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Прилегающая территория



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 68 из 163



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 69 из 163



Внутренние помещения



Внутренние помещения



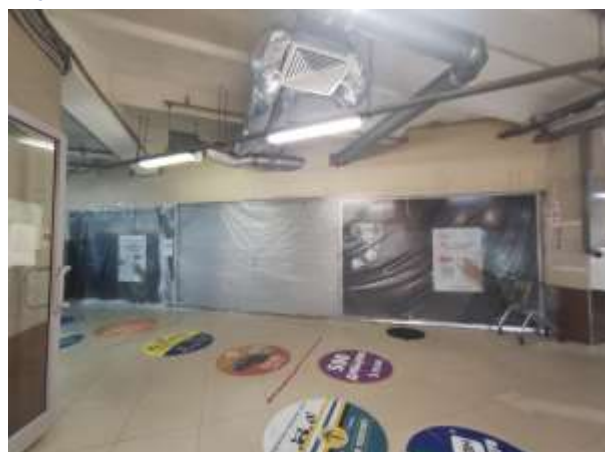
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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



Раздел 2

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

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

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

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ _____ Варварова Е. В. _____



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

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

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Варнарова Е. В.
----------------------	-----------------

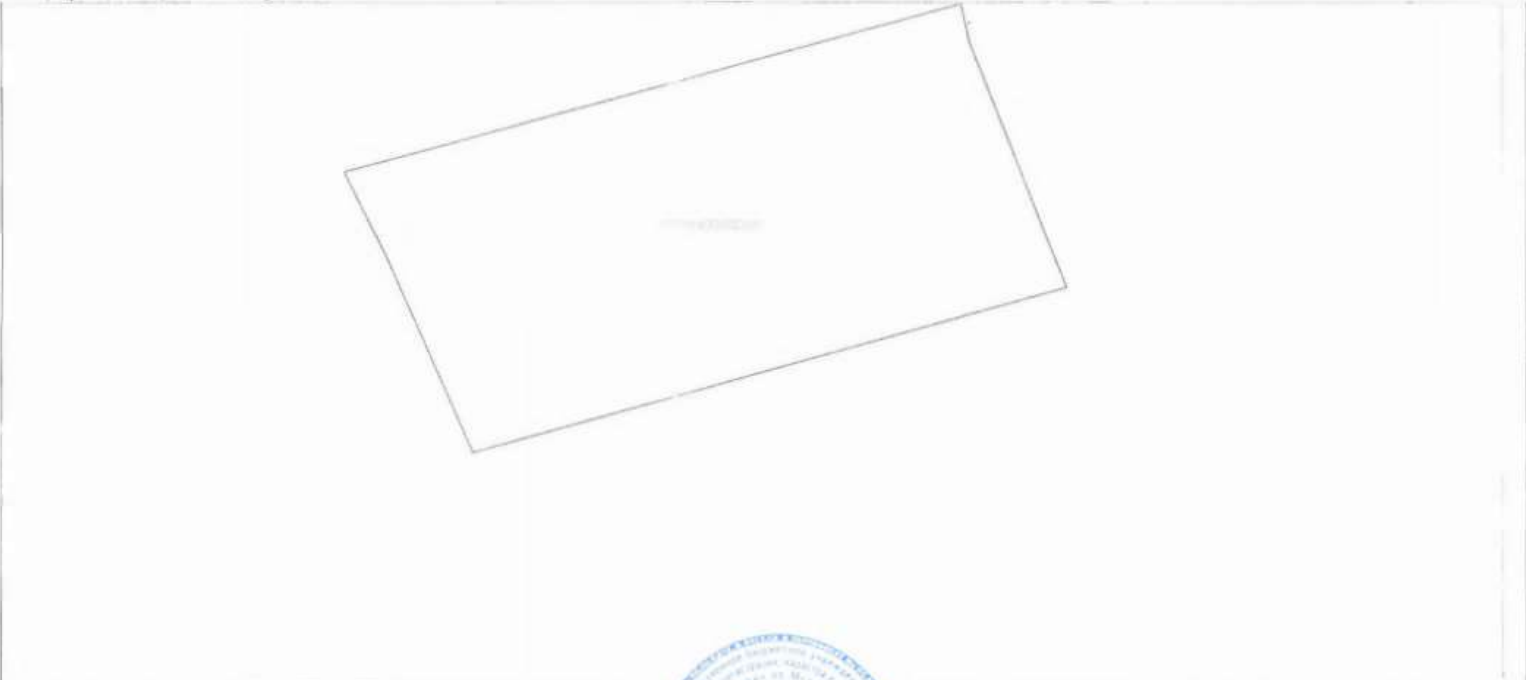



Раздел 3

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

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

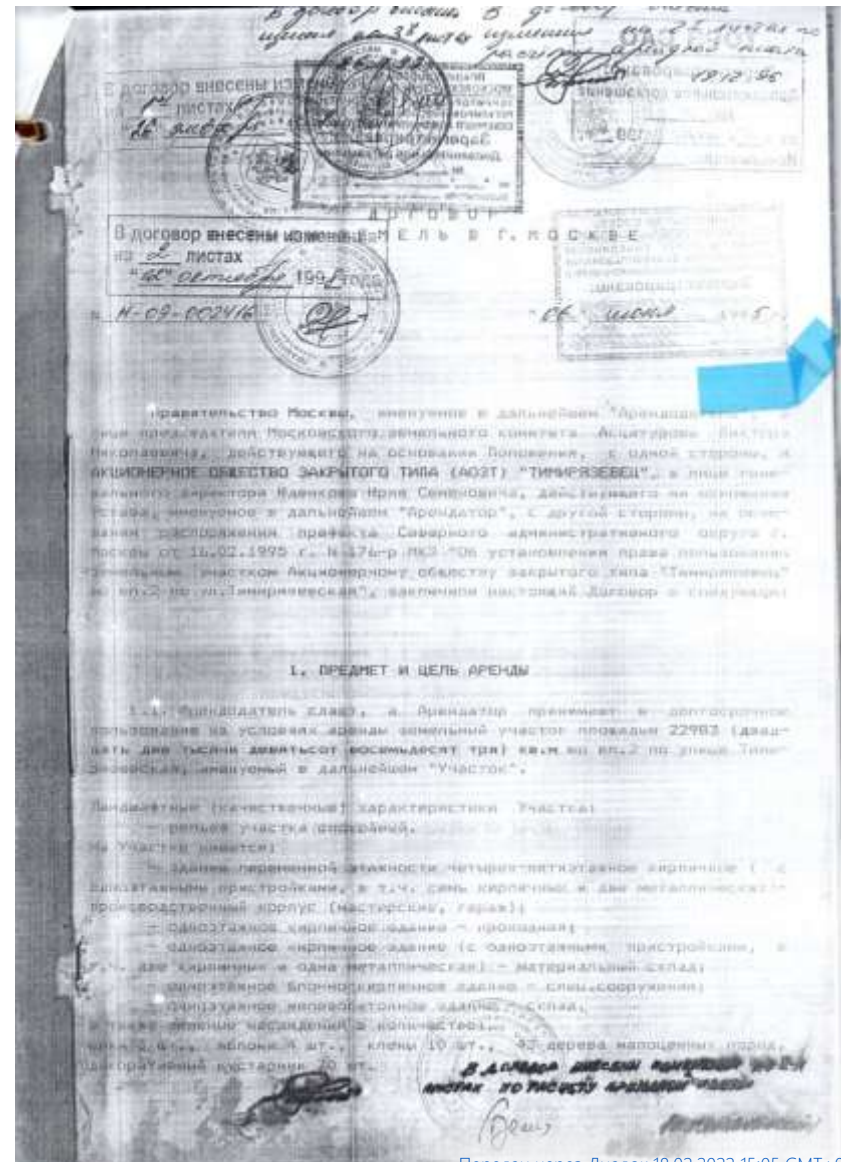
План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)

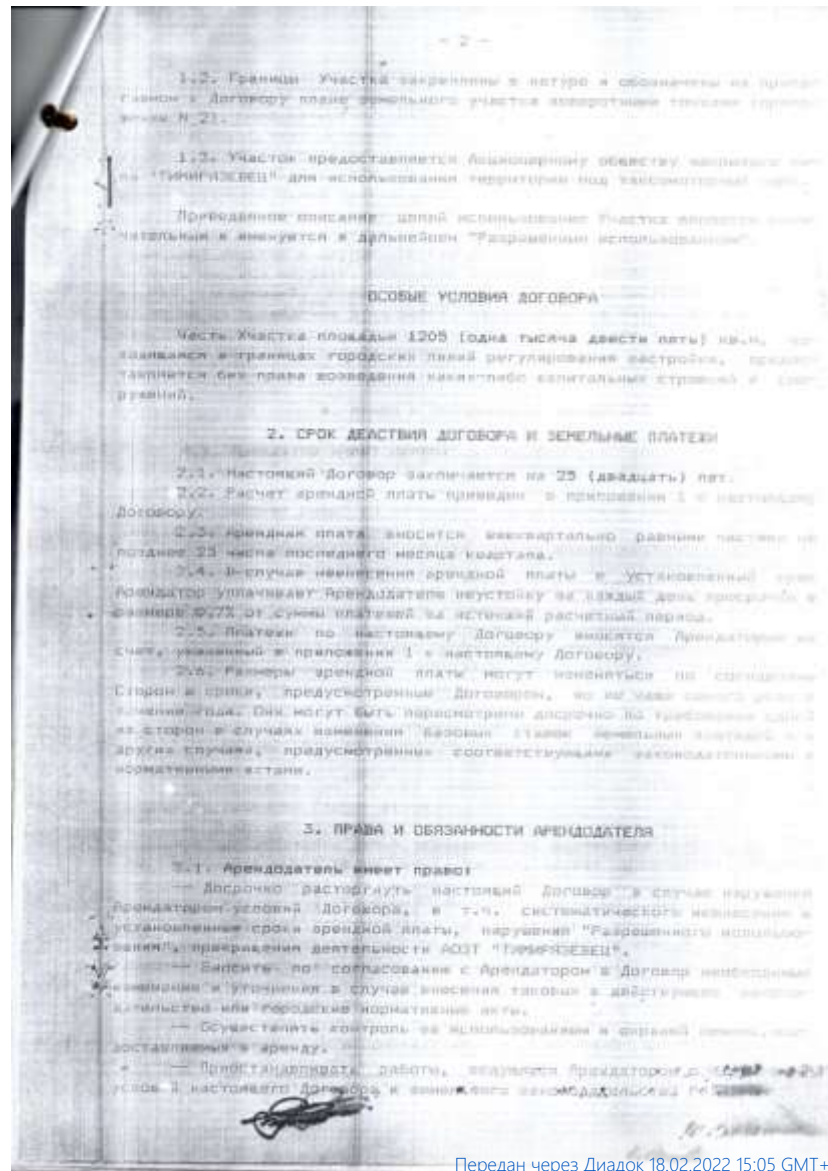
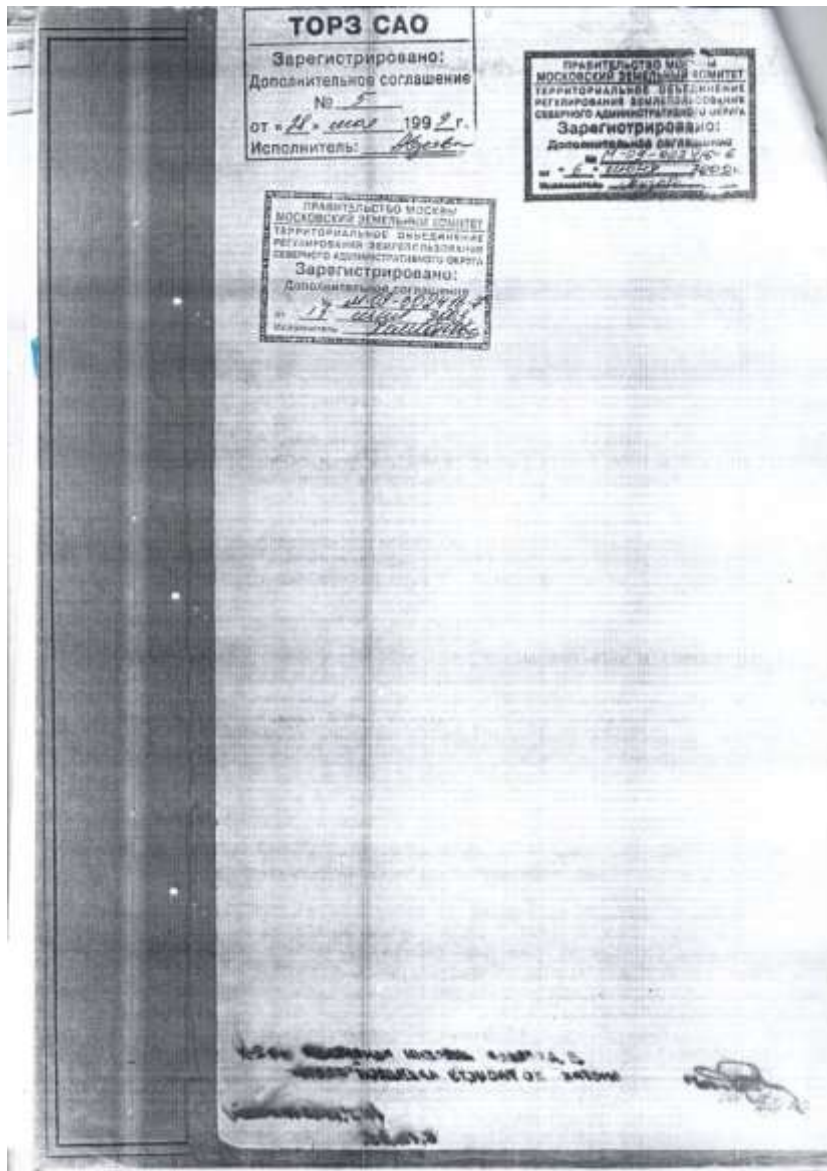
Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 74 из 163





Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 75 из 163





Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 76 из 163



3.2. Арендодатель обязан:

- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- Выделять в пользование арендатору земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора и неоплаченного земельного участка №...
- Не передавать специальному акту, встраиваемая (занимаемая) права арендатора.
- В случае, связанном с использованием земельного участка для государственных нужд, предоставлять Арендатору возможность земельного участка в другом (согласованном с Арендатором) месте в соответствии с условиями, складские помещения, в соответствии с проектом планировки территории, в том числе, за исключением затрат на возведение, реконструкцию новых зданий, объектов и сооружений с учетом индексации цен на данный период времени.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для использования территории под сельскохозяйственные нужды, а также проведения работ по улучшению экологического состояния участка, в том числе "улучшения").
- В арендованном порядке на протяжении настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях на письменном заявлении Арендатора, арендатору Арендодателем не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока Договора, направив по почте или по электронной почте уведомление, Арендатор обязан выплатить арендную плату за период текущего расчетного года.
- При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведенные на земельном участке улучшения, права Арендодателем по согласованной специальной оценочной комиссии на другой земельный участок на согласованных Сторонами условиях.
- В случае досрочного расторжения Договора, возмещение затрат, понесенных Арендодателем, исходя из рыночной стоимости полученных Улучшений, или в равной мере, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты на доставку, установку и реализацию Улучшений), за исключением известной в соответствии с действующим законодательством, но не подлежащих возмещению по условиям Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом.

4.2. Арендатор обязан:

- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- Своевременно в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату.
- Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологического

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

- После окончания срока действия настоящего Договора вернуть участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, определенного в статье 1.1 настоящего Договора.
- Обеспечивать Арендодателя, органы государственной власти за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.
- Выполнять в соответствии с требованиями соответствующего законодательства условия эксплуатации государственных поданных и земельных участков, сооружений, дорог, проезда и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- В случае прекращения деятельности ООО "ЭКОТЕХНОЛОГИ" или ликвидации в его составе организация земельного участника в соответствии с решением Арендодателя письменное уведомление об этом.
- В случае изменения адреса или иных реквизитов в обязательном порядке уведомлять Арендодателя письменное уведомление об этом.
- Не нарушать права других землевладельцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившей Сторона) своих обязательств по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона вправе потребовать от Нарушившей Стороны письменное уведомление, в котором будут указаны надлежащие подробности факты, составляющие основу Нарушения. В случае неисполнения Нарушившей Стороны в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления о нарушении, ответственность Стороны имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в согласовании Сторонами путем, не влечет за собой расторжения Договора.

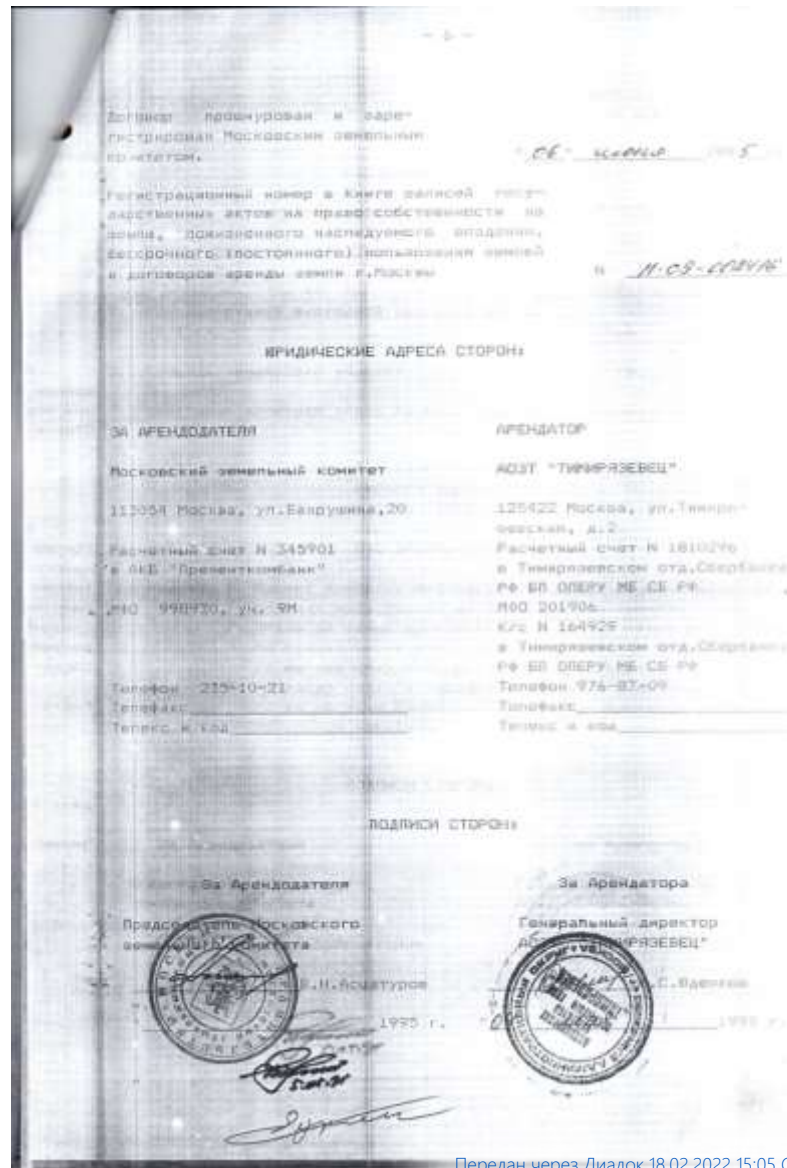
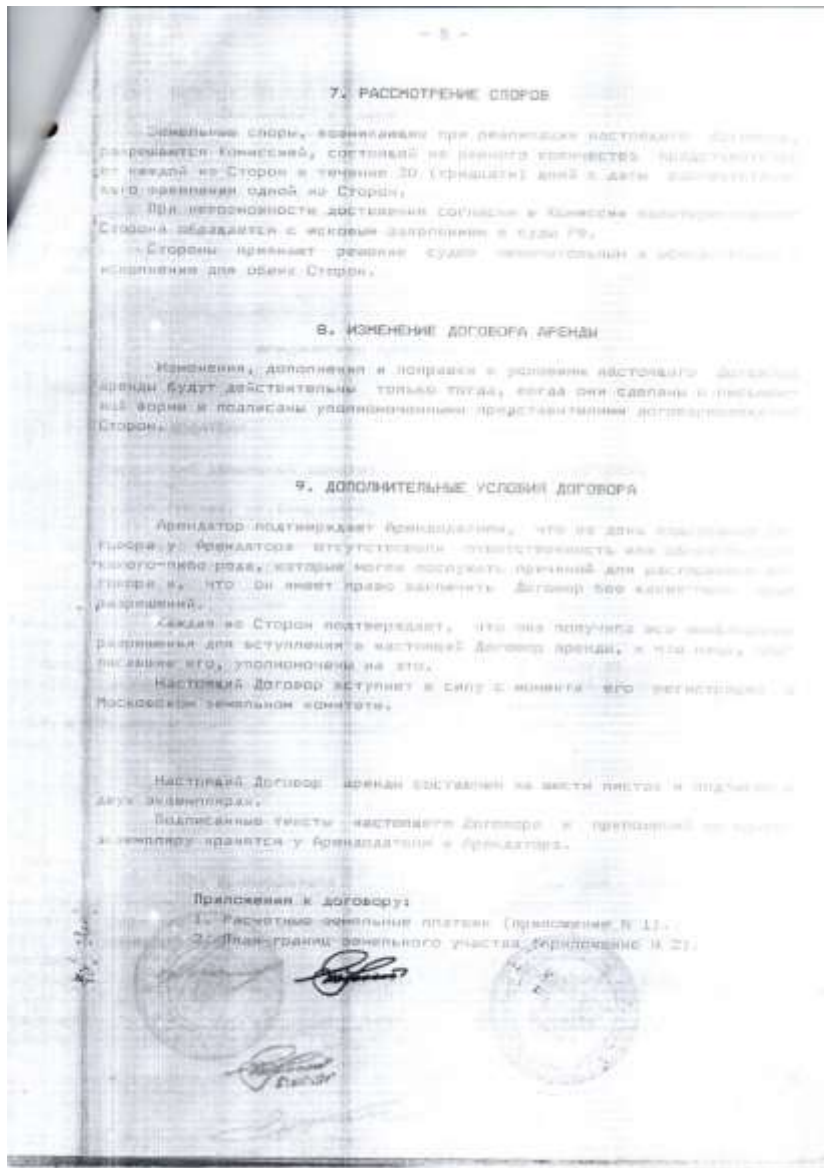
5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и принимаются юридические акты.

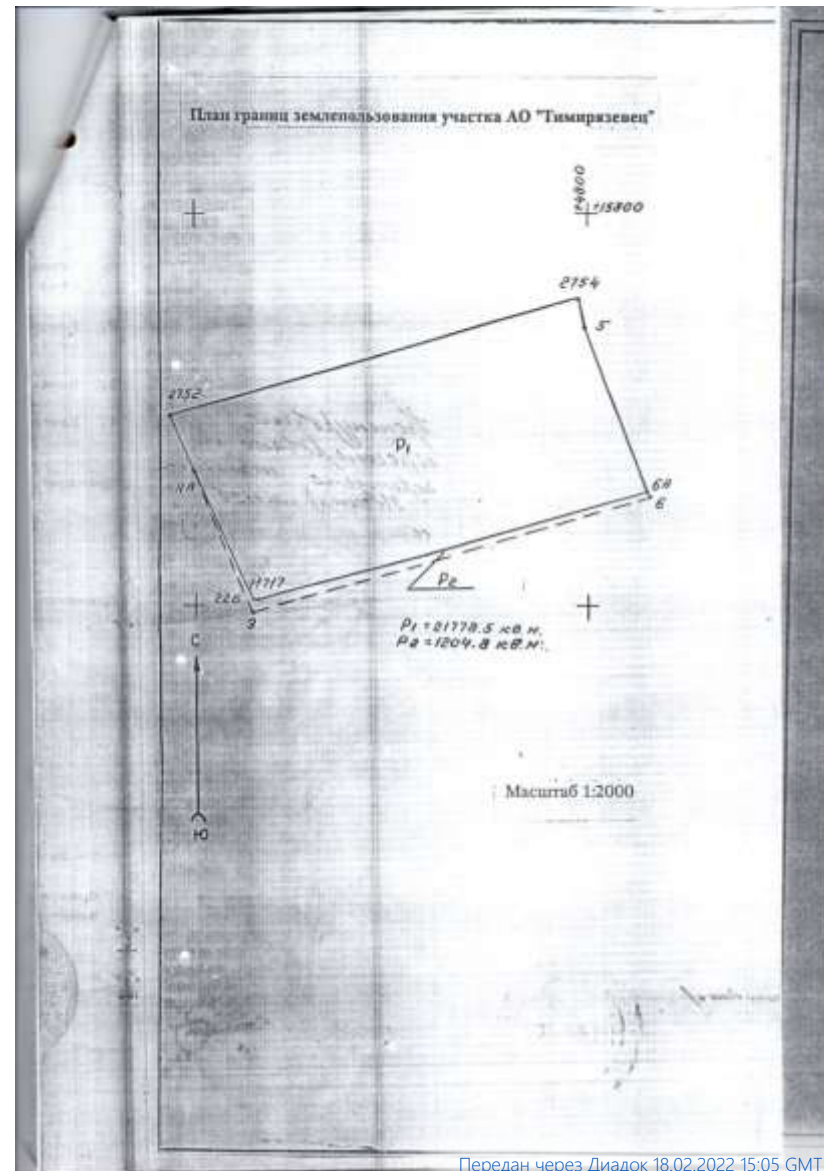
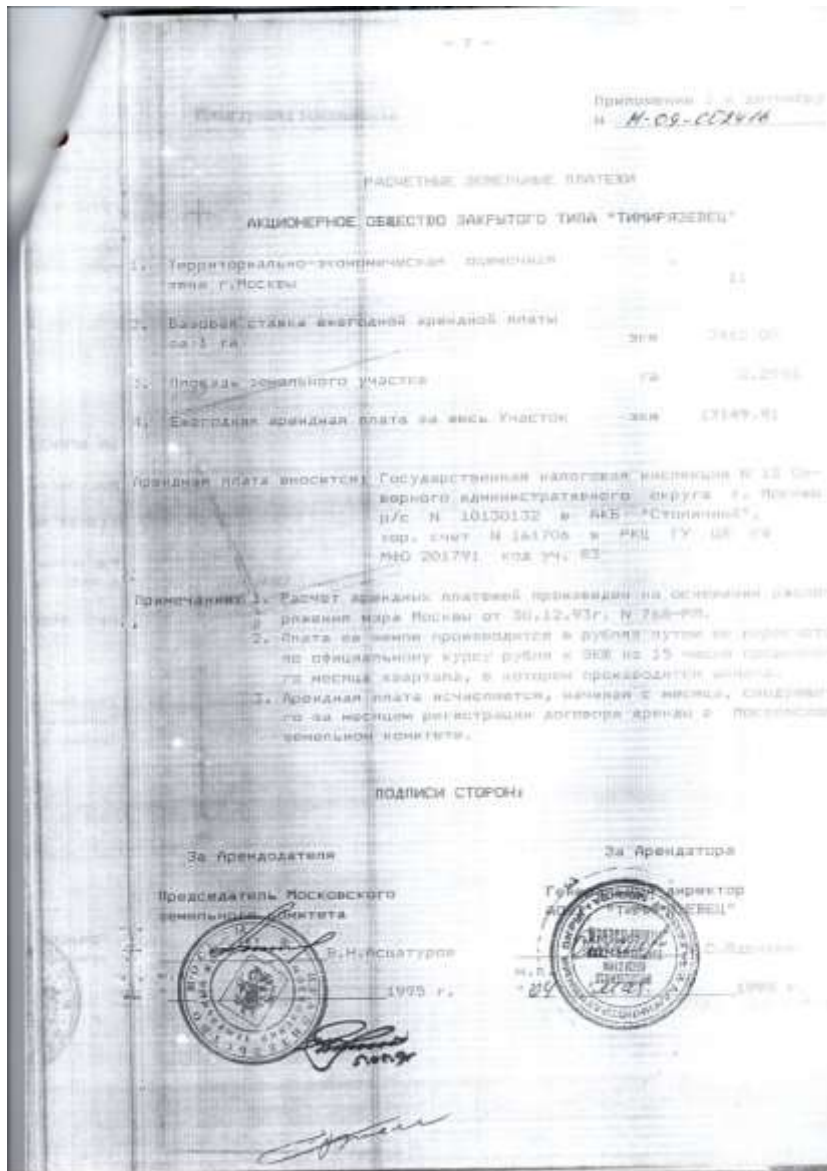
6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Событие должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным негосударственным органом. При продолжении этих особых обстоятельств (связь с (интерес) каждая Сторона должна встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.







Базисные údaje прав земельной участка
объекта 140 "Тимирязевский" (вост. терр.)

Таблица 1.1

№ п/п	Расстояние, метры	Губка, д. ф. м.	Координаты		Примечание
			x (м)	y (м)	
2284	54,240	8д: 17,0618	+15737,340	+4793,480	со. линия
5	89,171	8д: 29,2441	+15745,482	+4792,487	угол заб.
11717	206,080	8д: 73,3360	+15699,821	+4829,377	параллельно
209	6,791	8д: 71,3354	+15682,430	+4831,570	со. линия
11717	73,147	8д: 25,0307	+15682,430	+4830,909	-
118	32,188	8д: 25,0309	+15667,780	+4806,270	параллельно
2252	217,398	8д: 73,3208	+15656,940	+4894,440	со. линия

Площадь участка - 140 "Тимирязевский" (вост. терр.) составляет 2178,5 кв.м

Базисные údaje прав земельной участка
объекта 140 "Тимирязевский" (вост. терр.)

Таблица 1.2

№ п/п	Расстояние, метры	Губка, д. ф. м.	Координаты		Примечание
			x (м)	y (м)	
118	206,080	8д: 73,3360	+15699,821	+4829,377	параллельно
11717	6,791	8д: 71,3354	+15682,430	+4831,570	со. линия
209	73,147	8д: 25,0307	+15682,430	+4830,909	-
118	32,188	8д: 25,0309	+15667,780	+4806,270	параллельно
2252	209,844	8д: 73,3428	+15698,177	+4829,894	угол заб.
5	4,603	8д: 20,2438	+15683,503	+4811,171	-

Площадь участка - 140 "Тимирязевский" (вост. терр.) составляет 1204,8 кв.м

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

г. Москва *19.06.1996 г.*

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени Марии (Анны) Кирилловны г. Москвы, именуемой в дальнейшем Арендодатель, в лице ее члена Общества регулирования землепользования в Северном административном округе Крайчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности от "25" октября 1996 г. №33-7-8329/6, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Тимирязевец", в лице Генерального Директора Юденикова Юрия Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

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

6. Юридические адреса сторон:

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

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

7. Подписи сторон:

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

От Арендатора: Генеральный директор *Юрий Семенович Юдеников*
1996 года

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66

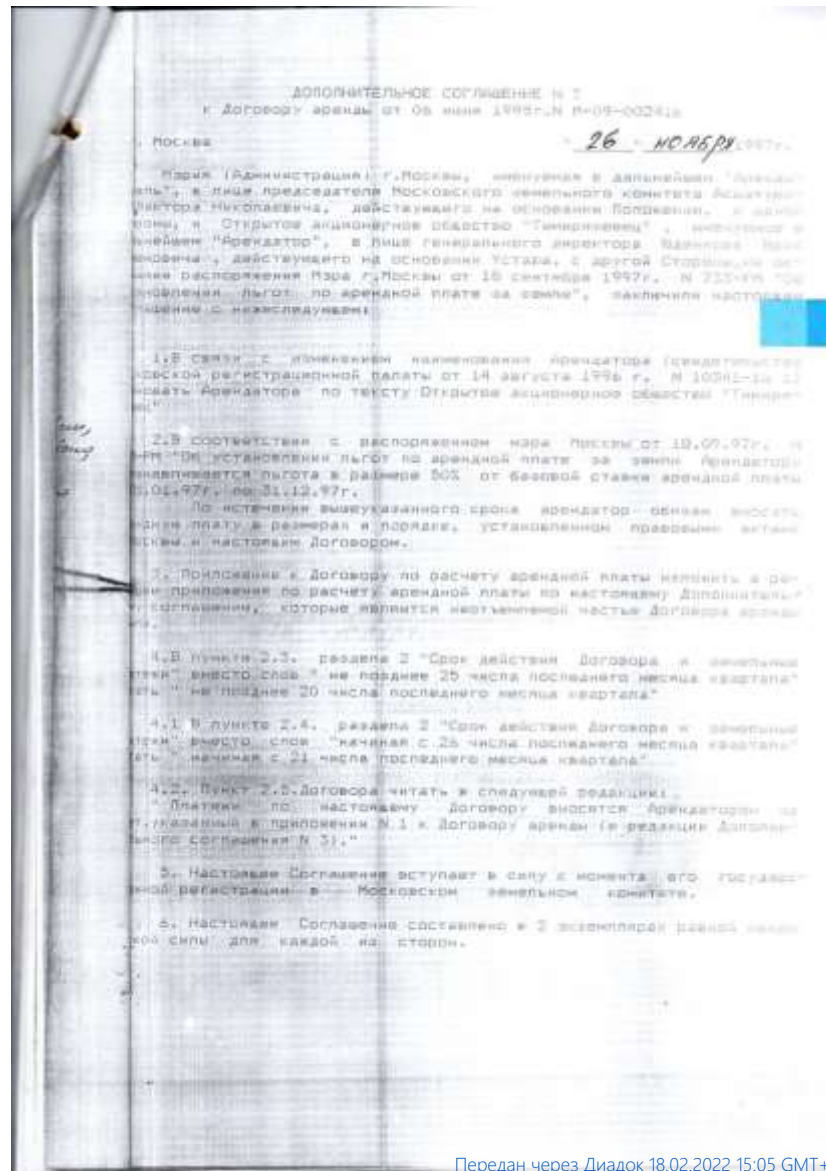
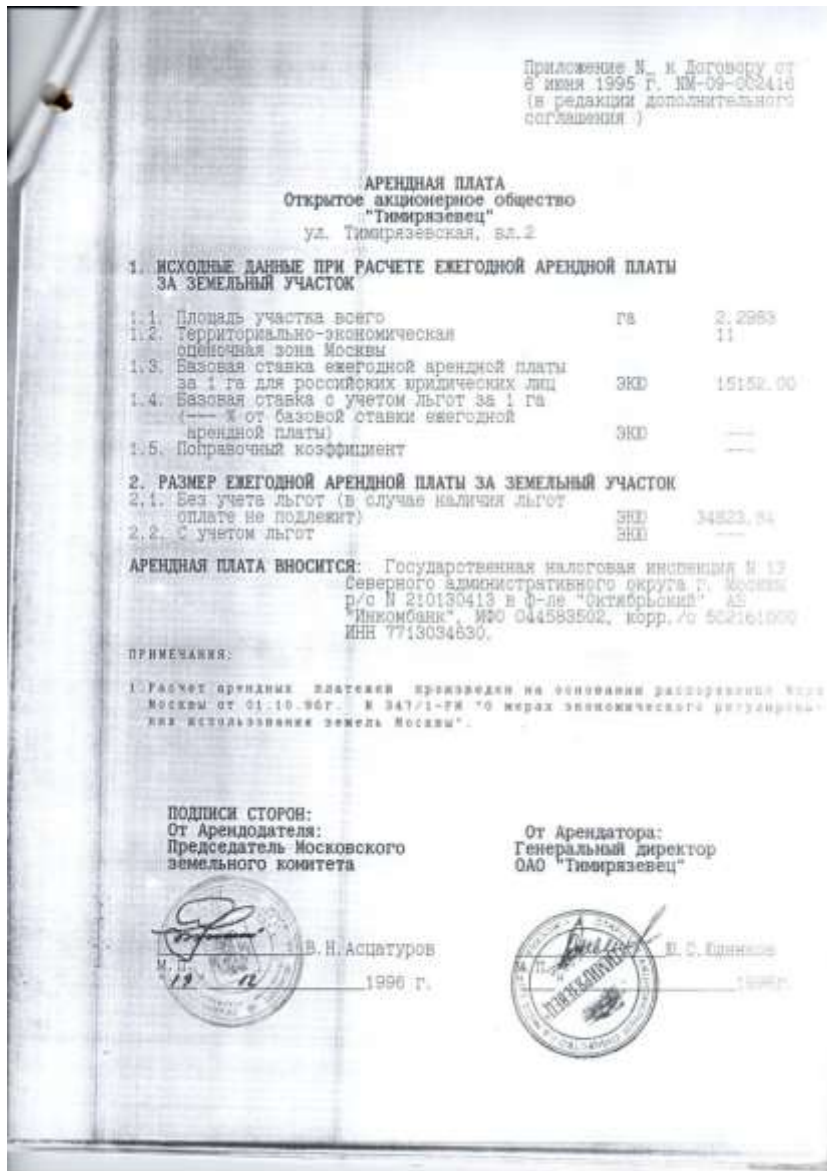
Страница 80 из 163

Financial

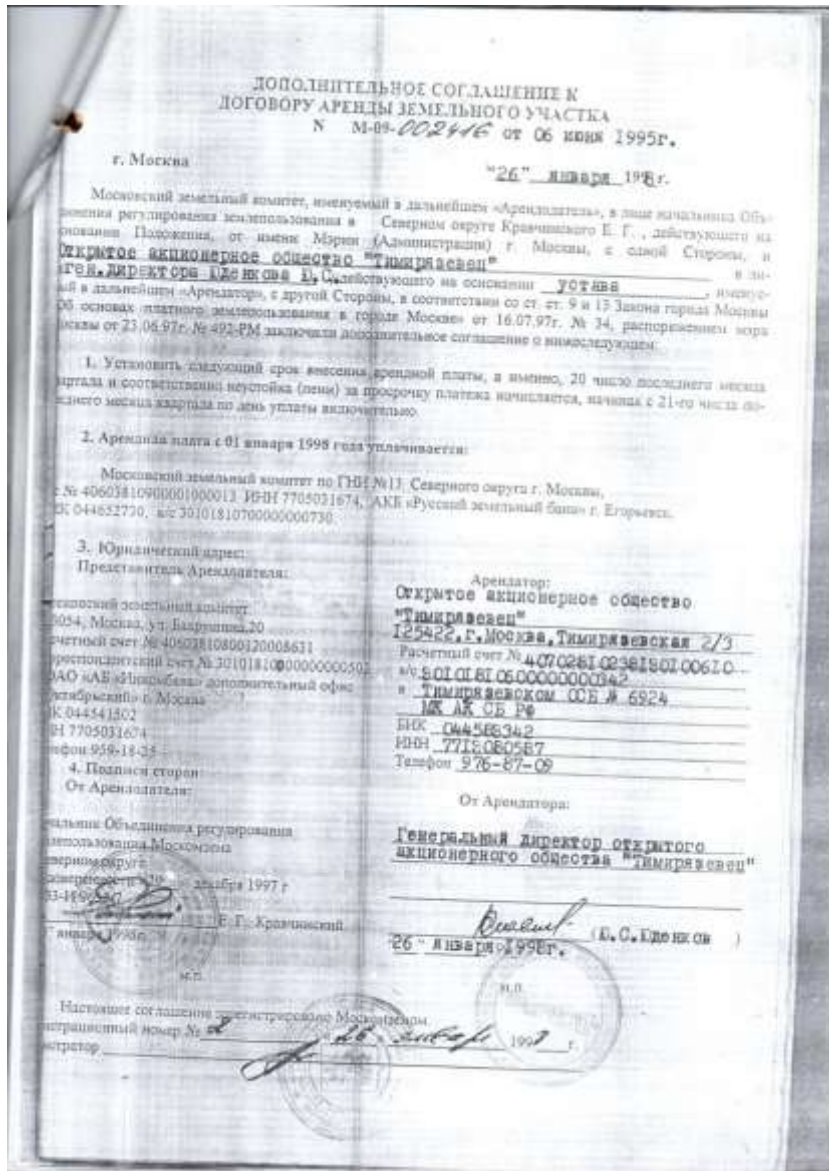
Consulting

Group









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

8. Юридические адреса сторон:

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

Арендатор: ООО "Тимирязевец"
 125462, г. Москва, ул. Фрунзе - раздел 2 д 2/3
 Идентификационный номер налогоплательщика: Ид.сч. № 40702110230100610
 № 6 "Тимирязевский ОСВ" № 10100034
 Идентификационный номер счета: Ид.сч. № 301018106000000000342
 Банк: БИК 044525342
 ИНН 7713010527
 Телефон 976-87-03
 Телефакс 976-87-03

Подпись арендодателя: _____
 Подпись арендатора: _____

Арендодатель: _____
 Генеральный директор
 090. Тимирязевец
 Ф.И.О. Юос Фрунзе

1998 года 1991 года

Регистрационный номер настоящего дополнительного соглашения № 07-00116-9 от "21" июня 1991 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 к Договору аренды земельного участка от "6" июня 1990 года № И-09- 002416

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

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

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

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



- 2 -

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет
 Юридический адрес: 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
 Почтовый адрес: 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
 Банковские реквизиты: ИНН 7705031674
Р/с N 40603810438110100034
в Донском ОСБ N 7813
МЕ АК СБ РФ г. Москва
к/с N 30101810600000000342
БИК 044525342
 Телефоны: 156-08-00 - ТОРЭ САО
450-82-38 - земельные платежи

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

Подписи сторон:

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

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

Приложение N 1 к договору
 N М-09-0024166-
 шни дополнительного Соглашения N 5

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

1.1	Площадь участка	га	2,2983
1.2	Территориально-экономическая зона г. Москвы		11
1.3	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю на для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности	ЭКО/га	7500
	-на 1998г.	руб/га	90 000
	-на 1999г.	руб/га	180 000
1.4	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель		
1.5	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1,09

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1	Ежегодная арендная плата с 01 января 1998г. по 31 декабря 1998г.	руб	18788,60
2.2	Ежегодная арендная плата с 01 января 1999г. по 31 декабря 1999г.	руб	225 463
2.3	Ежегодная арендная плата с 01 января 2000г.	руб	450 926

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

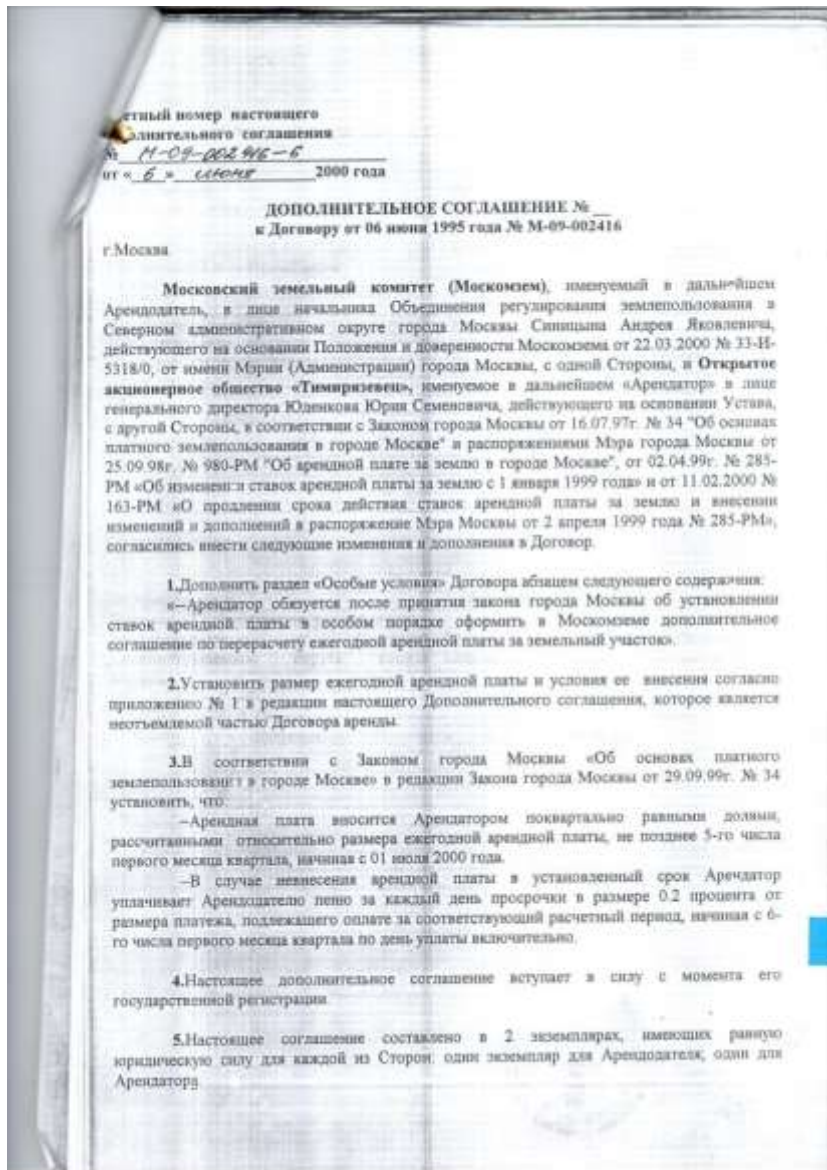
Примечание:
 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэрии Москвы от 25.09.98г. N 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" и от 02.04.99г. N 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г."
 2. В платежном поручении указывается назначение платежа: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

Подписи сторон:

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

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





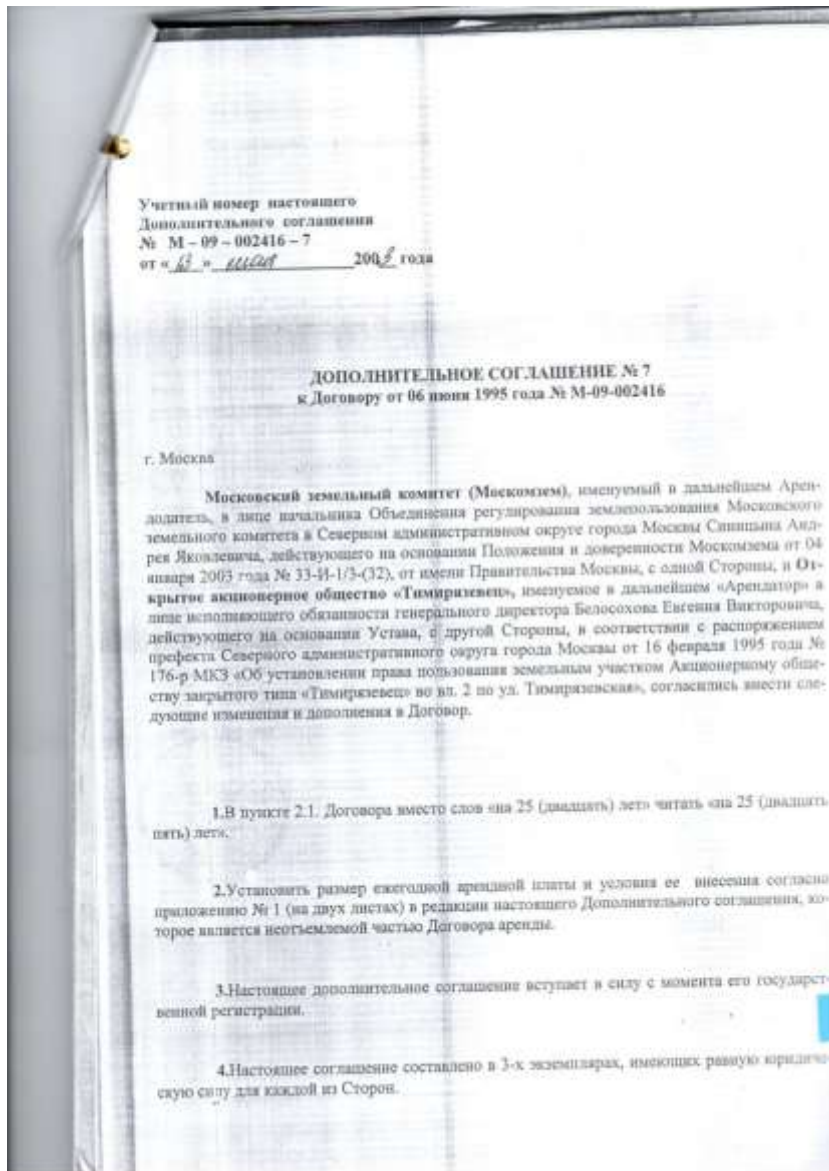
Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 86 из 163

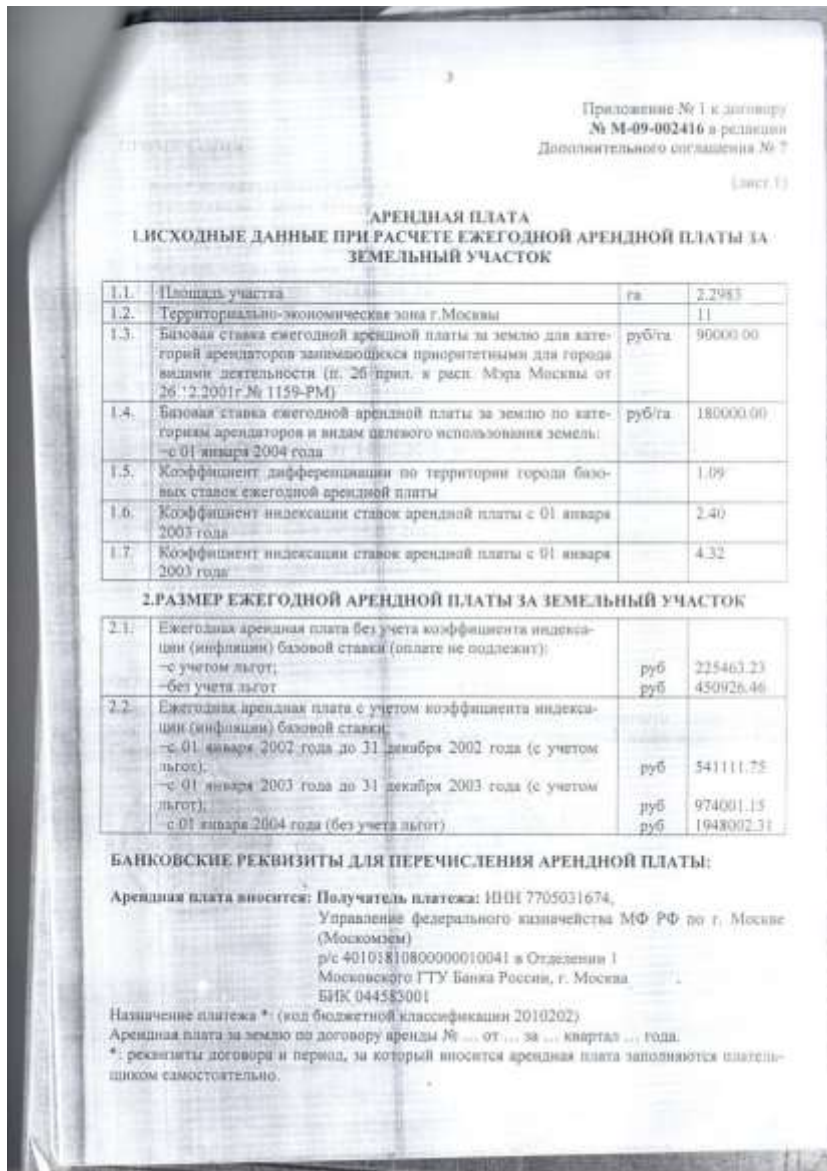




Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 87 из 163









Договор о порядке совместного использования и содержания имущества

г. Москва

«10» 10/2019 года

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

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Здание** – здание, назначение: нежилое, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, площадью 29 267,2 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0003023:1076.
- **Помещения Стороны 2** - нежилое помещение площадью 1894,2 кв.м., расположенное в Здании, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089, а также нежилое помещение площадью 247,2 кв.м., расположенное в Здании, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084. Общая площадь Помещений Стороны 2 составляет 2141,4 кв.м.
- **Помещения Стороны 1** – все помещения Здания, за исключением Помещений Стороны 2.
- **Земельный участок** - земельный участок, площадью 22 983 (Двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят три) кв.м., адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2 кадастровый номер: 77:09:0003023:8.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2

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

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

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

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

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

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

4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ

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

3



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4

арендатором, являющимся конкурентами арендаторов Помещений Стороны 1, в том числе реализуемым схожий ассортимент товаров.

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

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

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

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

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

4.8. Сторона 1 гарантирует Стороне 2 предоставление на фасаде Здания места, обозначенного под №№ О5,О6 в Дизайн-проекте размещения информационных конструкций Торгового Центра «ПАРК 11», согласованном Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в соответствии с уведомлением за исх. № КВ-2017-02911-1 от 10.11.2017 г. (далее – «Дизайн-проект»), для размещения вывески для всех последующих арендаторов помещения Стороны 2 с кадастровым номером: 77-09-0003023:8089, при условии, что размещаемая вывеска соответствует требованиям, предусмотренным Дизайн-проектом.

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

ХВС - 14 метров кубических в сутки;

ГВС в отопительный сезон - 8 метров кубических в сутки;

Электроэнергия – Р усл/расч. = 580/345 кВт в сутки;

Канализация (бытовая и промышленная) - 22 метров кубических в сутки;

Сезонное отопление - 0,4 Гкал/час.

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

5



5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРОЧИХ РАСХОДОВ

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

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

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

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

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

6

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

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

- оплата за второй и последующие месяцы осуществляется следующим образом:

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

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

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

7



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

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

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

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

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

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

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

8

Порядок компенсации Стороной 2 Стороне 1 аналогичен порядку, указанному в п.4.5 5.2 настоящего Договора.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

9



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

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

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

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

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

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

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

6.6. Приложением к настоящему Договору является:

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

7. РЕКВИЗТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона 1:

ОАО «Тимирязевец»
Юридический адрес: 127422 г. Москва,
Тимирязевская ул. д. 2/3
ИНН 7713080587 КПП 771301001
ИПН 1037739302875
ИНКОПСИ реквизиты:
/с 40702810638000053727
/с 30101810400000000225
ОАО «СБЕРБАНК» г. Москва
БИК 044525225

Управляющий ОАО «Тимирязевец» -
Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.



Сторона 2:

ООО «Управляющая компания
«Альфа-Капитал»
Юридический адрес: 123001, г.
Москва, улица Садовая-
Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОГРН 102773922283
р/с 40701810801850000277, в АО
«АЛЬФА-БАНК», к/с
30101810200000000393 в ГУ БАНКА
РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Заместитель Генерального
директора, Финансовый директор

Синский А.В.



(Handwritten signature)







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

План этажа здания



- Границы участка коридора первого этажа здания
- Границы Помещений Ступени 2
- Вход и пешеходная Ступени 2 со стороны Гумаровской улицы
- Входные группы первого этажа здания
- Вход и пешеходная Ступени 2 со стороны Гумаровской улицы
- Вход и пешеходная Ступени 2 со стороны восточной Гумаровской улицы МЖД

Ступени 1 / Голубцова А.С.
 Ступени 2 / Сидневский А.В.

Третьего и поручителя
 на № 2/11/2019 г.
 (подпись)
 (подпись)



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

г. Москва

«23» сентября 2019 года

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

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

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

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

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

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

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

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Сторона 1:
АО «Парк 11»

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

Управляющий АО «Парк 11» - Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.

Сторона 2:

ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВНО ДЕСЯТЬ»
Юридический адрес:
123001, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 77281-02469 КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
р/с: 40701810801850000277,
в АО «АЛЬФА-БАНК»,
с/с 3010181020000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

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

Антимов Н.Н.



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

г. Москва

«16» апреля 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗТЫ СТОРОН:

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

Управляющий АО «Парк II» – Индивидуальный предприниматель:

Гончарова А.С.

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

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами

Антвилов Н.Н.



Копии предоставленных документов (31/72)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
03.04.2019	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:09:0003023:8084
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003023
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127422 Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
Площадь, м²:	247.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	17799027.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0003023:1076
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" - данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Мухин А. А. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

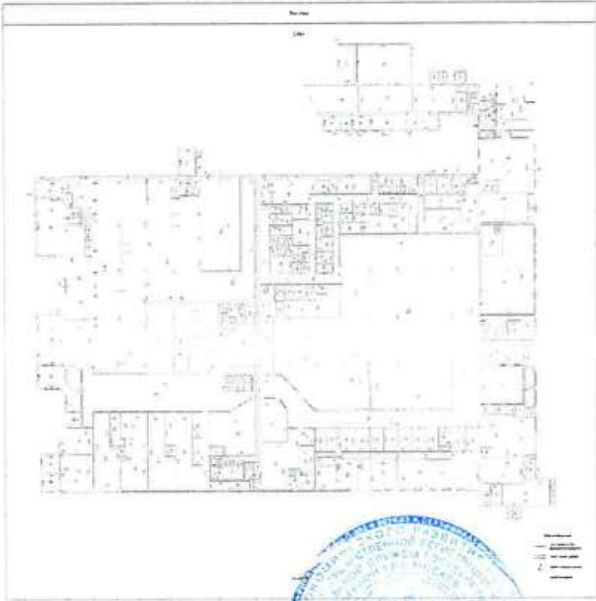


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.04.2019			
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8084	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

	
Масштаб 1:	200
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование организации)</small>	
М.П.	Мухин А. А. <small>(подпись, фамилия)</small>



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
 Страница 103 из 163



Копии предоставленных документов (34/72)

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 105 из 163

Financial
Consulting
Group

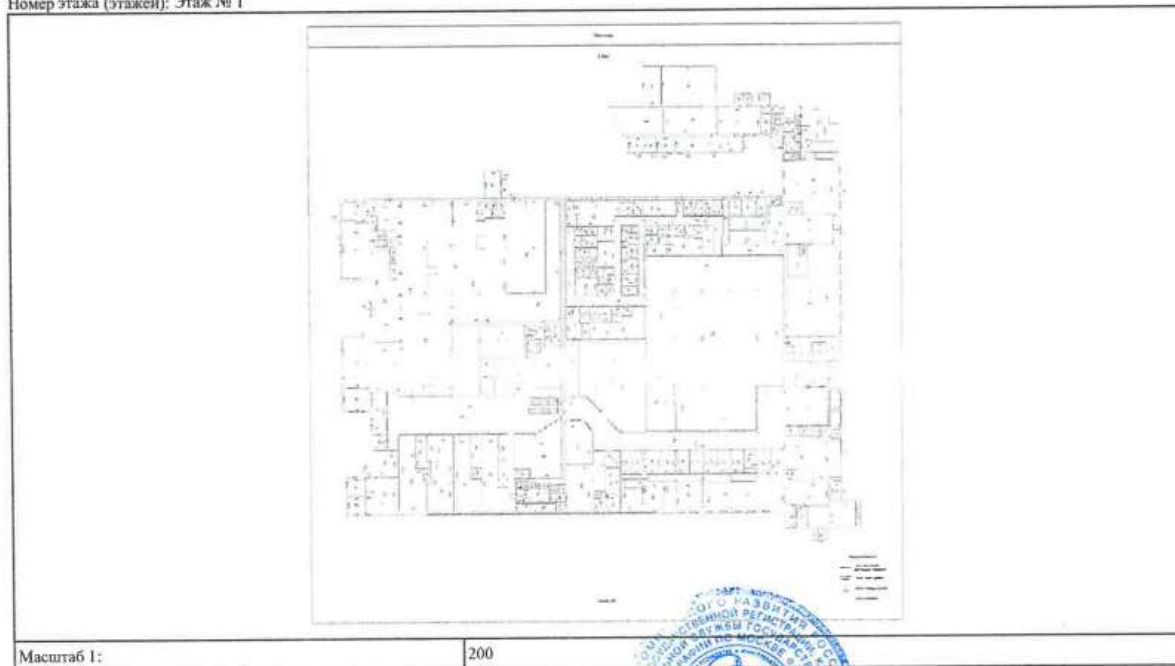


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.04.2019			
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8089	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 200

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ Мушин А. А.

М.П.



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
 Страница 106 из 163



Договор аренды с ООО «Автохимия-Инвест»



Договор аренды
используемого помещения № _____

г. Москва

«01» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 22.06.1998 года, №01-000-1-09028, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными клиентами в корпоративных клиентах Аппазова И.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019г., с одной стороны,

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование в пользование нежилого помещения, являющегося частью здания (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076) (далее по тексту – «Здание»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 75, этаж 1, общей площадью 247,2 кв. м, с кадастровым номером 77:09:0003023:8084, (далее по тексту – «Помещение»).

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

1.3. Создано в аренду Помещением, в составе указанного выше Здания, принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» на праве общей долевой собственности, доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал», что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 01.04.2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2019г. сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8084-77:09:2019-3 (Приложение № 4).

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

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

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

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

2. Обязательства и права Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

2.1.4. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, либо его элементов и коммуникационных сетей. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о возникшей необходимости проведения капитального ремонта в срок не менее трех месяцев до его проведения, за исключением случаев аварийных работ. Стороны согласуют срок проведения капитальных работ письменно, путем составления дополнительного соглашения к Договору. При этом максимальный срок капитального ремонта не может превышать 3-х (три) месяца, если Стороны не придут к соглашению об ином. В случае если Арендатор в период проведения капитального ремонта не может использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п. 1.5. Договора, за время капитального ремонта аренда платится не уменьшается и не останавливается.

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

2.1.6. Принимать все разумные меры для предотвращения любых перебоев в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:

– проводить техническое обслуживание и требовать выполнения инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;

– проводить периодическую поверку приборов учета.

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

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

2.1.9. Не чинить препятствия в использовании Арендатором мест общего пользования, автопарковки, зоны разгрузки/погрузки, не ограничивать никаким образом права Арендатора по использованию, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.

2.2. Арендатор обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.8. Самостоятельно заключать договоры на дератизацию и дезинфекцию Помещения.

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

2.2.10. Исполняя, в случае проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки передать всю документацию по произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировке Помещения Арендодателю.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Арендодатель имеет право:

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

3

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

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

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

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

– постоянной части арендной платы;

– переменной части арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

Переменная часть арендной платы уплачивается не позднее 15 (Пятинадцатой) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета.

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

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

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

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

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

4



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

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

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

5. Срок действия Договора

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

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

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

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

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

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

5.7. Арендодатель имеет право в одностороннем письменном уведомлении Арендатору не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты предлагаемого отказа в левоном на следующий случай:

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

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

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

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

5

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Порядок передачи/взврата Помещения

6.1. Передача Помещения в аренду:

6.1.1. Передача Помещения осуществляется по Акту приема-передачи, который левожит составлять, состоять комиссия, осуществляющей приемку-передачу Помещения, техническое состояние передаваемого Помещения, состояние инженерных систем и коммуникаций.

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

6.2. Возврат Помещения:

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

6.2.2. Помещение возвращается в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учетом нормального износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, за исключением Арендатором работ по ремонту, замене, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, незамедлительно после получения переоборудования, перепланировки или реконструкции Помещения. Незамедлительно после получения уведомления, Арендатор обязан вернуть Арендодателю все оригиналы документов, связанных с перепланировкой Помещения, требующих согласования с государственными органами. В случае обнаружения в Помещении перепланировки, не согласованной с Арендодателем, Арендатор обязан за свой лево в течение 15 (Пятинадцати) дней устранить любые нарушения либо компенсировать Арендодателю стоимость работ по устранению несогласованных перепланировок.

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

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

7. Прочие условия

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

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

6



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

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

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

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

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

7.8. Уведомления, письма, иные документы (далее – корреспонденция), необходимые или разрешенные в соответствии с Договором, должны быть вручены Стороне под расписку или направлены в письменном виде по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, или доставлены курьерской/телеграфной службой по адресам, указанным в настоящем Договоре. Корреспонденция, направленная по почте/телеграфом, курьерской службой считается поступившей в день доставки по вышеуказанным адресам соответственно курьером, работником почты, телеграфа. Корреспонденция также считается доставленной, в Сторону-получателя – извещенной надлежащим образом если:
 – Сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией связи;
 – Если корреспонденция, направленная Стороной другой Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре, не вручена в течение пятнадцати рабочих дней не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя корреспонденции.

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

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

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

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

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

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

7.15. Неотъемлемые части настоящего Договора являются следующие Приложения:
 – Приложение № 1;
 – Приложение № 2;
 – Приложение №3;
 – Приложение № 4.

8. Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ ликвидности «АКТИВНО ДЕСЯТЬ»
 Юридический адрес:
 123001, г. Москва, ул. Саломая-Кудряшова, д. 32, стр. 1
 ОГРН 1027739292283
 ИНН 7728140460 КПП 783250601
 Р/с 40701810881850060277 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
 К/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

Директор (лицо, уполномоченное на подписание документов)

М.П.  М.Н. Антонов

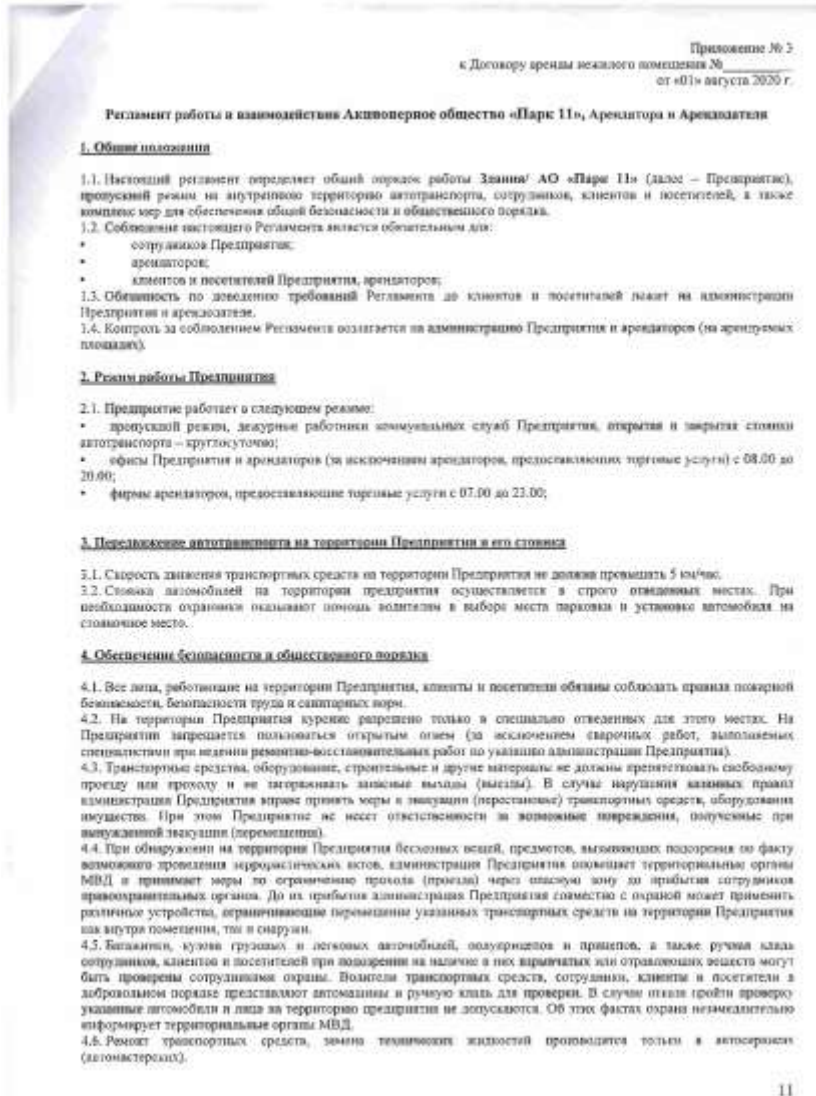
АРЕНДАТОР

ООО «Алтайин-Инвест»
 Юридический адрес:
 117292, г. Москва, ул. Кедрова, дом 4, корпус 1,
 комната 1-3
 Почтовый адрес:
 117292, г. Москва, ул. Кедрова, дом 4, корпус 1,
 комната 1-3
 ОГРН 1097746082114
 ИНН 7743734773 КПП 772801001
 Р/с 40702810320030000157 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
 К/с 30101810600000000233
 БИК 044525232

Генеральный директор

М.П.  /В.В. Цыганов/





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

Формы 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Наименование	_____		
Лист №	Листов в разделе 1	Всего страниц	Всего листов выписки
03.04.2019			
Кадастровый номер:	77:09:003023:004		
Номер кадастрового квартала	77:09:003023		
Цели назначения кадастрового номера	26.11.0118		
Риски архаизации государственного учетного номера	данное отсутствует		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 213		
Площадь, м²:	267,2		
Эксплуатация:	Неплатное пользование		
Назначение:	Жилище (жилая)		
Номер этажа, на котором расположен недвижимый объект недвижимости	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данное отсутствует		
Кадастровая стоимость (руб.):	17799017,89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:09:003023:1076		
Вид разрешенного использования:	данное отсутствует		
Сведения об обременении объекта недвижимости в виде ипотеки в пользу ипотечного кредитора, в котором зарегистрирован ипотечный жилищный кредит, с залогом принадлежащего недвижимого имущества	данное отсутствует		
Связь объекта с объектами недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Подписать выписку:	Мухомов А. А.		

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



Лист 2

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

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



Аргументация
 Директор Центра по работе с инвесторскими и корпоративными структурами
 М.П. / И.Н. Аутимов /

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

Листов 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости
 (Листовая часть документа, машино-лист № 11000 (линее-листок))

Помещение			
Лист №	Листов 5	Итого листов раздела 5-1	Всего разделов
63.04.2019			Всего листов записки
Кадастровый номер:	77:09:004021-0004		

Машино-лист (листок) Лист № 1



Масштаб 1: 200

ДАТОВЫЙ СВЕДЕНИЯ ВСТ - ЭКСПЕРТ

М.П. / [Signature] /





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕВЕРНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

123422, город Москва, улица Тимирязевская, дом 2/3
ИНН 7712080267, КПП 771301093, ОГРН 1027739302873, тел./факс (495) 781-46-71

Иск. № 05 от «06» июня 2018 г.

По месту требования

Описание о гостевой парковке

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

С уважением,
Управляющий ОАО «Тимирязевец» -
Индивидуальный предприниматель



А.С. Гончарова

Договор аренды с ЗАО «Перекресток»

ДОГОВОР №Т/194-14
аренды торгового помещения

г. Москва

«19» декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1027739302873 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 39 по г. Москве) ИНН 7713040267, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Интеллектуальный технологический» **Гончаровой Анны Сергеевны**, действующего на основании Договора о передаче полномочий единственного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № 6/н от 11.07.2014 г., Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 2/2014 от 11.07.2014 г., Устава управляющей организации, с одной стороны, и

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

1. Предмет Договора

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

Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для оказания услуг в том числе: телекоммуникационных, страховых и банковских, прием платежей по оплате услуг третьих лиц через кассовые аппараты Арендатора.

С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду любым юридическим лицам, входящим в одну группу лиц с Арендатором (определенные группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»). Настоящим Арендодатель дает свое полное согласие на сдачу



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

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

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

2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

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

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

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

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

3. Срок действия Договора

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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



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

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

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

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

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

4.2. Арендодатель имеет право:

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

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

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

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. Принять Торговое помещение по Акту приема-передачи.

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

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

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

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

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

4.3.6. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Торговое помещение 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 копию приказа о таком назначении.

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Арендатор имеет право:

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

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

5. Арендная плата. Порядок расчетов.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

7. Ответственность Сторон.

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

8. Форс-мажор

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

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

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

9. Изменение и расторжение Договора

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



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

6. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

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

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

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

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

11. Заключительные положения

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

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

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

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

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

12. Приложения:

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

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

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

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

 Гинзбург А.С./

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

 Лазарева Ю.О./



Приложение № 2
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



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

/Голчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./



Приложение № 3
Технологическая планировка Арендатора



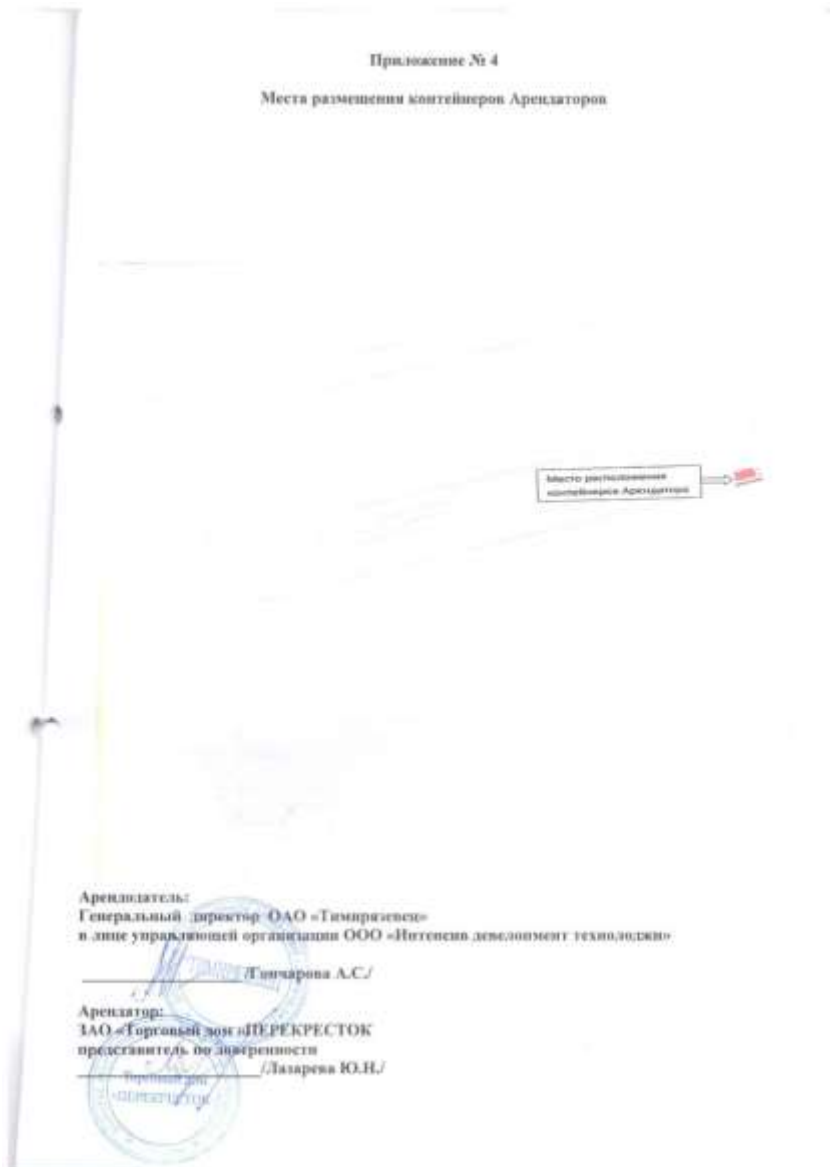
Арендодатель:
Генеральный директор ООО «Тюмризелен»
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи»

/Голчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./





ПОДПИСИ СТОРОН

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

Гончарова А.С.
2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Главный эксперт

Саргина А.Ю.
2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копии акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

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

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

г. Москва «17» октября 2014г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное в Москве, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ИНН 5027000287, ОГРН 1025000287 (Следующий за выделенный в ЕГРЮЛ серия 77 № 00770400 от 20.01.2003 года выданой Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве) ИНН 7710000007, КПП 771000000, выданные в лице «Архивариуса», в лице Генерального директора Фомы Дмитрия Михайловича, действующего по адресу: Ул.Смоленская, д. 10/1, Москва, 125080, акционерное общество «Базисный дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения в Москве, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.0994, свидетельство о государственной регистрации №44/35, выданный государственной регистрационной палатой 10.07.2009 (Следующий за выделенный в ЕГРЮЛ серия 77 № 00770400 от 20.01.2003 года выданой Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве) ИНН 7708090105, акционерное общество «Архивариус», в лице Юрия Игоря Владимировича, действующего по адресу: Ленинградский № 01-1-2298 от 01 декабря 2007 года, с другой стороны, между которыми в равной степени по отношению к объекту «Старый-Старый», состоящий из: 1. Акт о приеме-передаче:

По условиям Договора аренды недвижимого имущества № 1-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатель передал, а Арендатор принял в аренду на время, выделенное выделенный участок земли (размещенного по адресу: Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1, общей площадью: 2 000 кв.м) в отношении государственного имущества.

Арендатор использует имущество в соответствии с условиями 1.4 Договора аренды недвижимого имущества № 1-05-13 от «23» октября 2013г.

Подписями действующих уполномоченных представителей сторон. Подписанные подлинны, оригиналы прилагаются в Приложении к акту приема-передачи.

1. Арендатель по адресу: с/платформа Аэтом, земной и подземной и/или по выделенному:

Приложение:
1. «Подлинный документ, подтверждающий акт приема-передачи» - по 1. 1шт.

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

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

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

Гончарова А.С./

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

Саргина Ю.Н./





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

г. Москва «09» сентября 2015 года

Открытое акционерное общество «Тинькофф», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1997 года за № 010.241, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес места нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ж.д. Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, ОГРНИП 310774633406630, ИНН 773312699687, действующей на основании Протокола Высшегошего Общего Собрания акционеров ОАО «Тинькофф» № 4-ВОС/А/2015 от 30.01.2015 г., Договора о передаче полномочий единоличности исполнительного органа, Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны, и

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

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

В целях выполнения данного соглашения Стороны Стороны обязуются:

1.1. Арендатор обязуется в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения, оплатить Арендателю 38 500 (Тридцать восемь тысяч пятьсот) долларов США и рублевом эквиваленте по курсу Центрального Банка РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, включая НДС. Стороны принимают указанную сумму достаточной для исполнения обязательств, установленных в настоящем Дополнительном соглашении. Арендатель не вправе предъявлять к Арендатору требования об оплате дополнительных денежных сумм, связанных с исполнением обязательств, установленных настоящим Дополнительным соглашением.

1.2. Арендатель обязуется в срок, не превышающий 120 календарных дней с момента исполнения Арендатором обязательств в соответствии с п. 1.1, настоящего Соглашения, выполнить все действия, необходимые в соответствии с нормами законодательства РФ для кадастрового учета Помещения в Государственном кадастре недвижимости (далее по тексту – ГКН), по результатам проведенной Арендатором перепланировки Помещения,



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

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

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

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

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

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

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

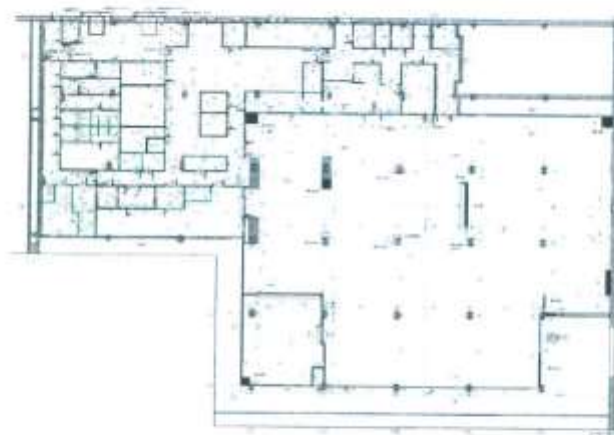
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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

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

Приложение №1

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

План Помещения после проведенной перепланировки.



Арендодатель:

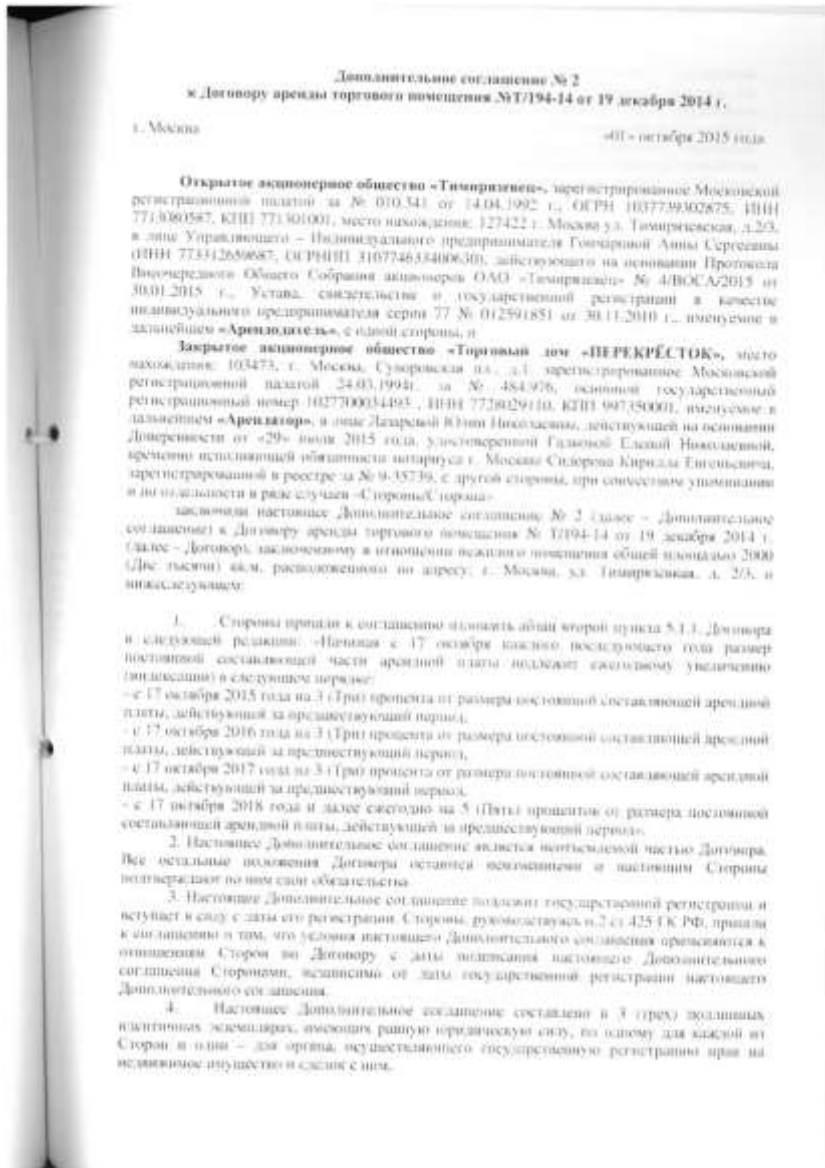
 Гинестра А.С.

Арендатор:

 Лазарева Ю.Н.







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

г. Москва

«07» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

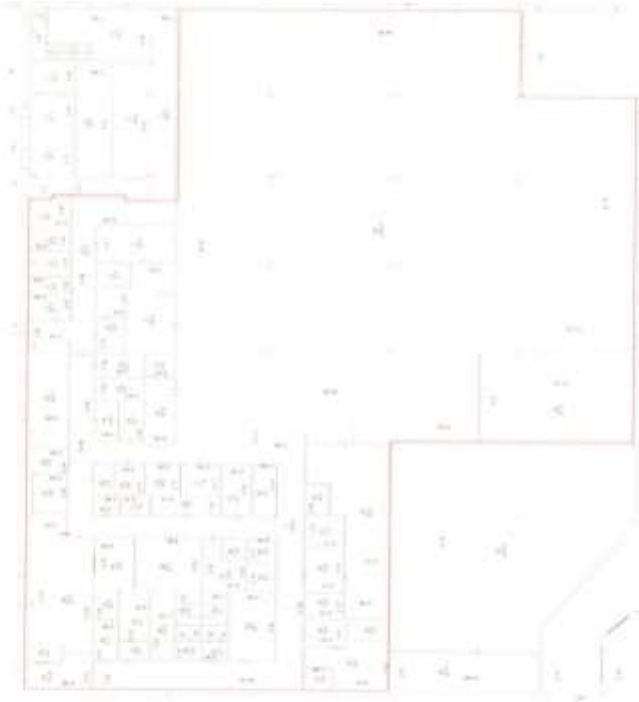


/Андреева Р.Р./




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

ПЛАН С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ПОМЕЩЕНИЯ



ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Управляющий - индивидуальный предприниматель ОАО «Тимирязевец»



/Донцова А.С./

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



/Андреева Р.Р./



на основании
№ Т/194-14 от 19.12.2014 г.



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

г. Москва.

И.П. Семенов 2019 г.

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

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

1. «03» апреля 2019 года право собственности на Помещение, являющееся объектом аренды по Договору, перешло от ОАО «ТИМИРЯЗШЕВЕЦ» (ОГРН 1057739030875, ИНН 7713080587) (далее – «Прежний Арендодатель») к владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12.

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

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

2.1. Преambuлу Договора изложить в следующей редакции:

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

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

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

«Имярек: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Адрес для корреспонденции: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001
р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525933».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Местооживания, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728142469 КПП 770301001
р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 044525933

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

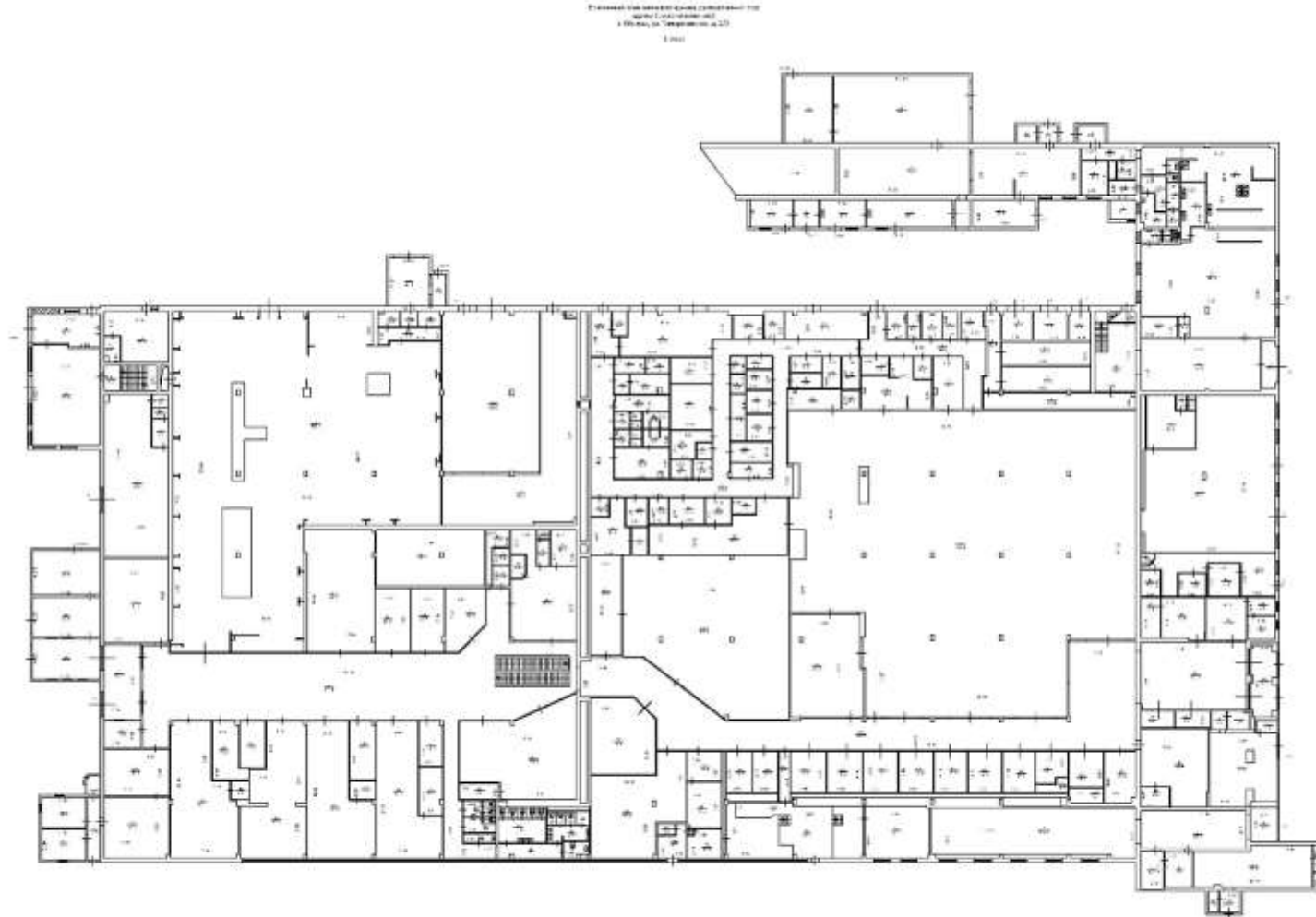
Н.Н. Антипов
Н.Н. Антипов

Арендатор:
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитинковская, д. 28, стр. 4
ОГРН 1027700034493
ИНН 7728029110 КПП 997350001
р/с №0702810400000001882 в ОАО «Альфа-Банк» г. Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 044525933

Представитель по Доверенности

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

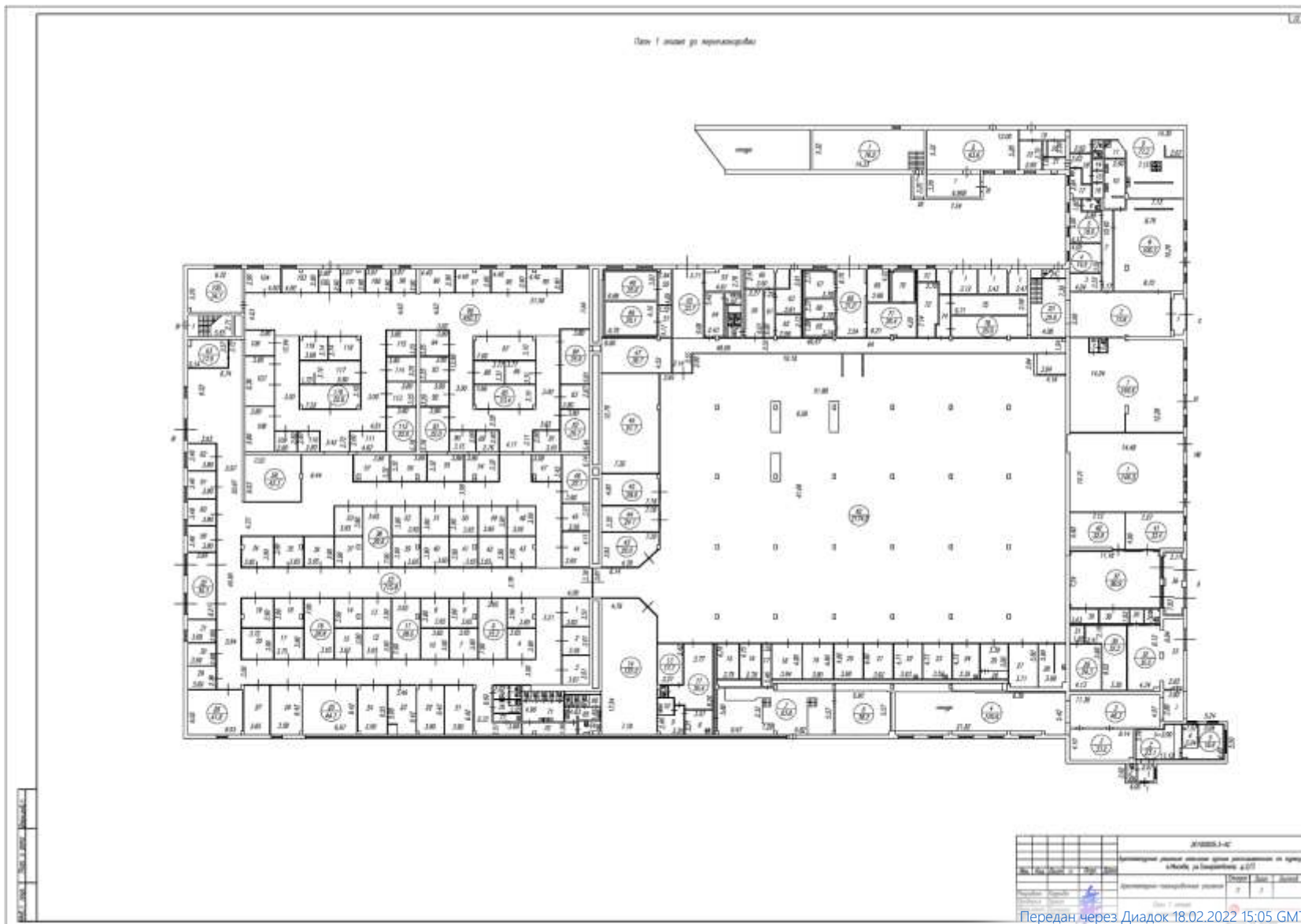




№ п/п	Проверено	Подпись
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 134 из 163





Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 135 из 163



Копии предоставленных документов (66/72)

Экспертная комиссия / список документов									
Анализ качества									
№ п/п	№ документа	Наименование документа	Объем документа, шт	Объем страниц, шт	Объем копий, шт	Итого документов, шт	Итого страниц, шт	Итого копий, шт	Итого страниц, шт
1	1	Итого	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	2	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
3	3	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
4	4	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
5	5	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
6	6	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
7	7	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
8	8	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
9	9	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
10	10	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
11	11	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
12	12	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
13	13	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
14	14	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
15	15	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
16	16	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
17	17	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
18	18	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
19	19	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
20	20	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
21	21	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
22	22	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
23	23	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
24	24	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
25	25	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
26	26	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
27	27	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
28	28	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
29	29	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
30	30	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
31	31	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
32	32	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
33	33	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
34	34	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
35	35	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
36	36	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
37	37	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
38	38	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
39	39	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
40	40	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
41	41	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
42	42	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
43	43	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
44	44	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
45	45	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
46	46	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
47	47	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
48	48	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
49	49	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
50	50	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
51	51	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
52	52	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
53	53	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
54	54	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
55	55	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
56	56	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
57	57	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
58	58	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
59	59	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
60	60	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
61	61	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
62	62	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
63	63	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
64	64	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
65	65	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
66	66	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
67	67	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
68	68	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
69	69	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
70	70	Итого	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66





Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 137 из 163

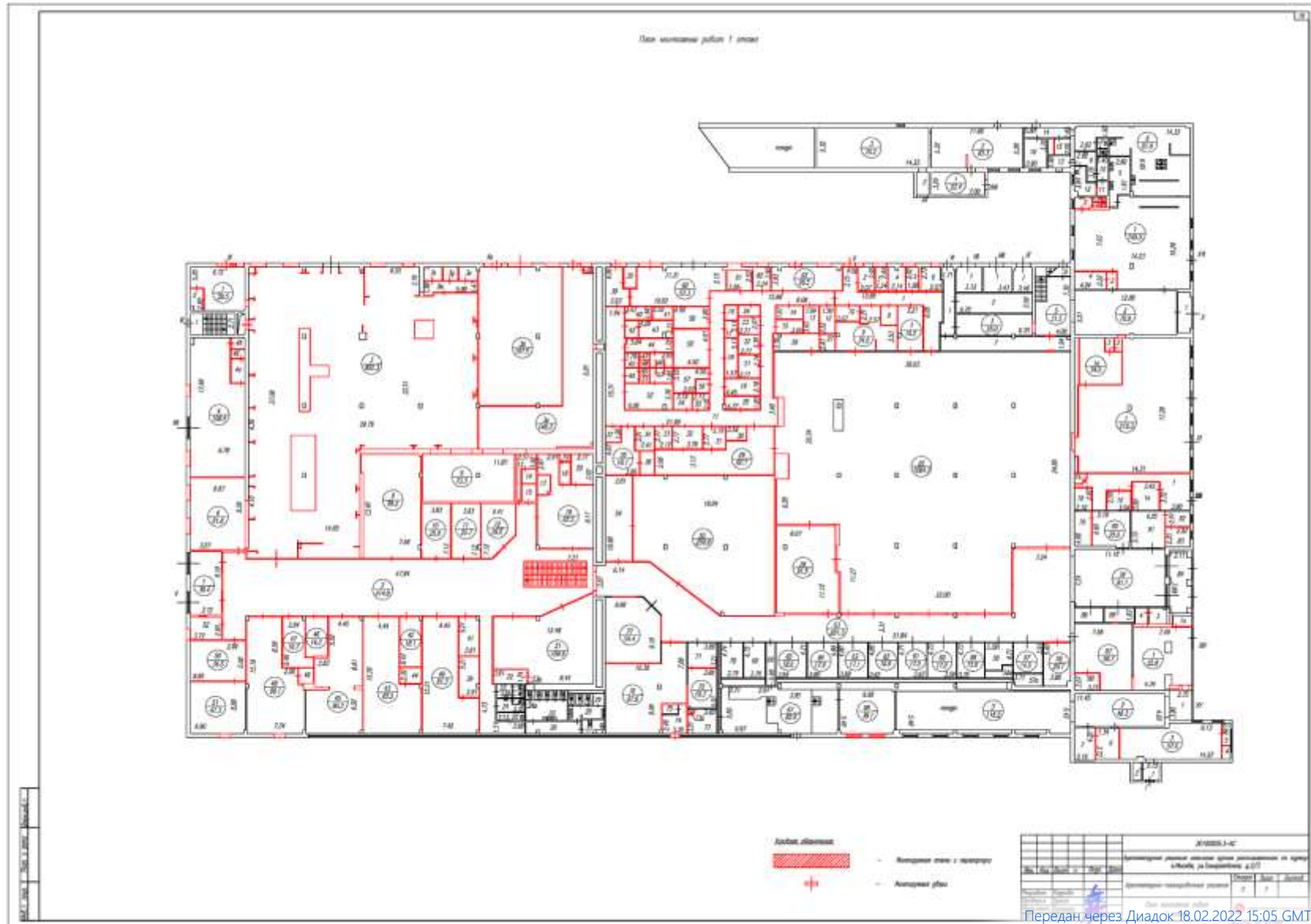


Копии предоставленных документов (68/72)

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

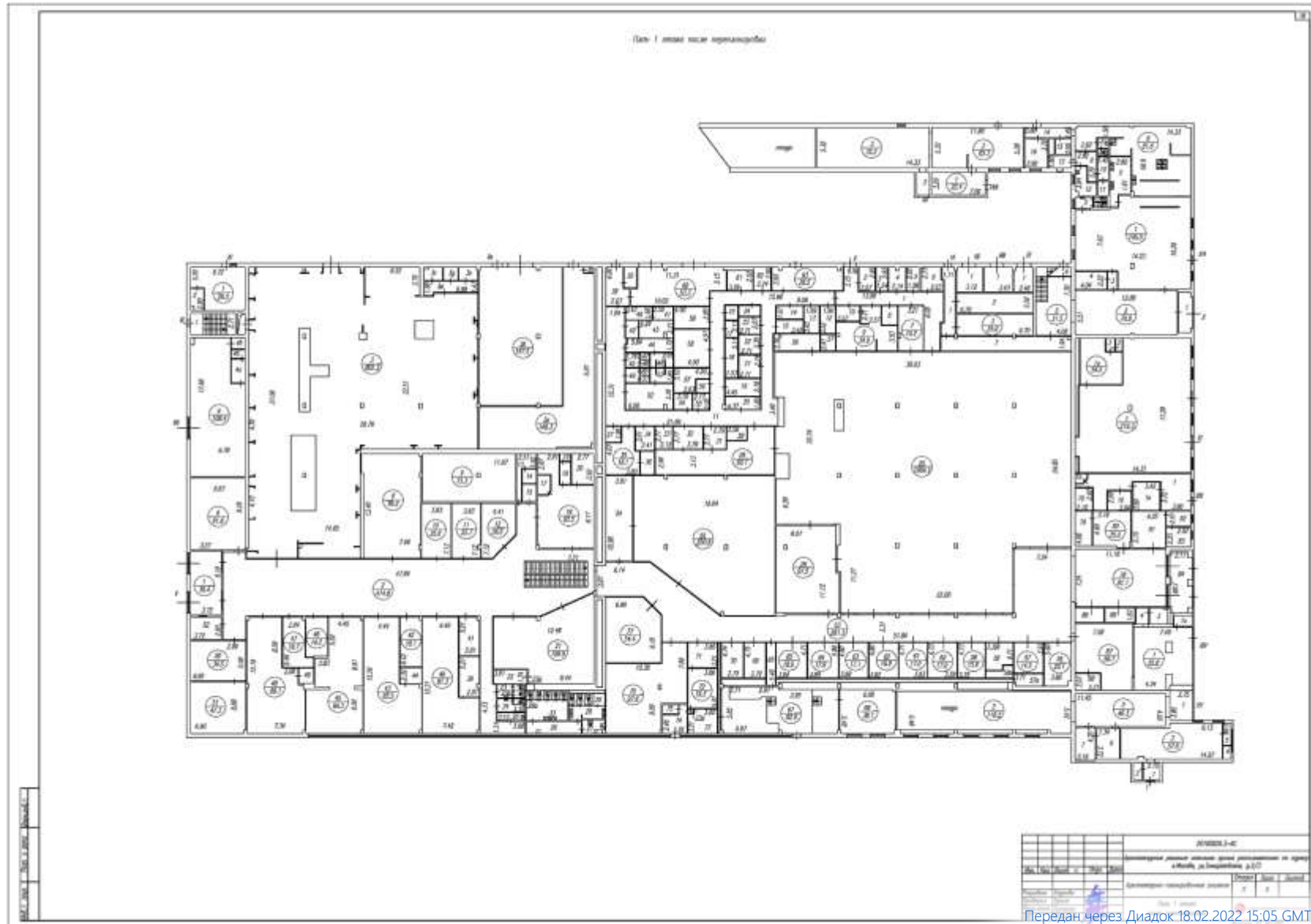
Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66





Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 139 из 163





Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 141 из 163





1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производство - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

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



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта statrielt.ru, проведенного за истивший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Средние значения по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складские помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складские помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади.

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

← → ↻ 🏠 statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2702-effektivnost-zapolnyaemost-aren... 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ☰

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

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

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#) ⚙️

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

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

Различные значения нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [StatBall](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,95	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,83	0,76
3	Складские помещения и здания	0,80	0,94	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,56	0,82	0,71

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

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

← Назад Вперед →

[Общая информация](#) – [Контакты](#) – [Правильная информация](#) – [Авторизация / личный доступ](#) – [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2022 Ассоциация «Статриелт» Свидетельство №И165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
[Back to Top](#)



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

10	11	12	13	14	15	16	17
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание.

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **A-группа**: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **B-группа**: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в A-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в A-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 236

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	6,8%	13,2%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,2%	12,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,0%	12,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,0%	13,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,4%	12,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,7%	12,9%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	6,8%	13,2%

354

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 250

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,6%	12,6%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,2%	12,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	6,2%	11,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,5%	6,7%	12,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,8%	5,6%	12,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,6%	6,7%	12,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,1%	6,2%	12,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	9,6%	6,6%	12,6%

374



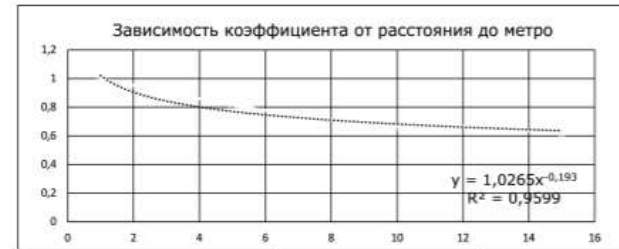
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ПТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,03	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,19

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00



* коррективировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

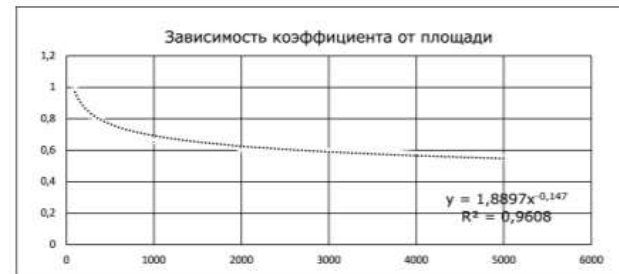
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,22	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрутой второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,11	1,06	1,19

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
	100-300	0,88	1,00	1,10	1,22	1,34	1,46	1,58
	300-500	0,80	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
	500-1000	0,72	0,82	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,55	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь, 2020 г.

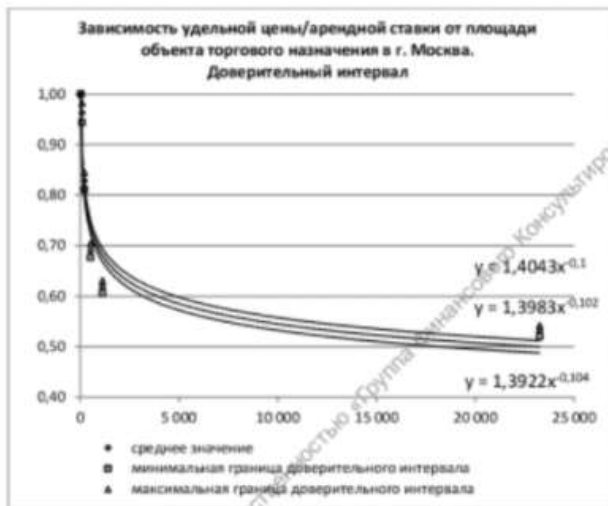


Рис. 92³⁷

³⁷ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 7 кв.м

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль, 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 120

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 242

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,3%	6,5%	12,1%
2	Санкт-Петербург	8,6%	5,9%	11,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,6%	6,1%	11,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	5,8%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,4%	12,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,6%	6,0%	11,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	5,7%	11,4%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	8,9%	6,1%	11,7%

360

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 256

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,6%	10,9%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,5%	5,2%	9,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,1%	4,8%	9,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,1%	4,2%	9,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	5,2%	9,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,3%	4,6%	9,9%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	7,5%	5,0%	10,0%

380



Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,11	18,55	28,97
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,03	16,32	27,33

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,08	1,17

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	3	9

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 208 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

Тип ремонта	аналог				
	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
Премиум	11501	9326	7425	5321	0



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,17	9,10	15,24
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,52	8,92	16,03

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	1,02	1,13

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,04

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,19



← → ↻ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Помещение

Дата обновления информации: 01.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:09:0003023:8089
Дата присвоения кадастрового номера	26.11.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь, кв.м	1894.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	217576506.38
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	01.01.2022

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 153 из 163

Financial
Consulting
Group



← → ↻ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Помещение

Дата обновления информации: 01.01.2022.

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:09:0003023:8084
Дата присвоения кадастрового номера	26.11.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь, кв. м	247.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	31948644.65
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	01.01.2022

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 154 из 163




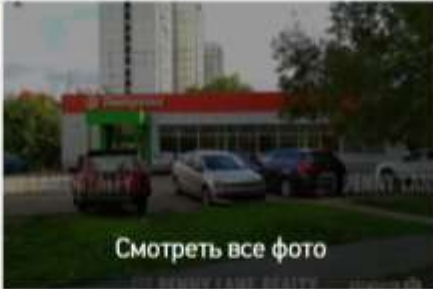
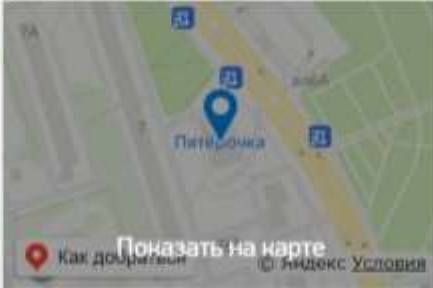
Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

arendator.ru/offers/721581/

Главная > Продана нежилых помещений > Продана торговых помещений > Продажа торгового помещения 1025 м² в торговом центре

Продажа торгового помещения 1025 м² в торговом центре

ID 721581

г. Москва, Юрловский 5
 ● Отрадное - 17 мин. 🚶

Общая стоимость: 303 000 000 Р
 Стоимость м²: 295 610 Р
 Арендный поток: 2 550 000 Р

Площадь: 1025 м²
 ИФНС: 15

Смотреть все фото

Показать на карте
 Как добраться © Яндекс Условья

+7 495 106 35 62

Характеристики Новости объекта (0) сохранить как презентацию

ПОДПИШИТЕСЬ НА НАШ КАНАЛ В TELEGRAM

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
 Страница 155 из 163

Financial
 Consulting
 Group



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

The screenshot shows a web browser window with the URL arendator.ru/offers/721581/. The page has a navigation bar with "Характеристики" and "Новости объекта (0)", and a button "сохранить как презентацию". The main content is under the heading "Описание" and includes a detailed text description of a property for sale. Below this is a section for "Технические характеристики" with a table of basic features. On the right side, there is a blue overlay box for submitting a request, containing input fields for name, phone, and email, and a checkbox for data processing consent. At the bottom of the page, there is a street view image from Yandex Maps showing a road in Yurlovskiy проезд, with a red location pin and a blue circle. The image includes a "Яндекс" logo in the bottom right corner.

Характеристики Новости объекта (0) сохранить как презентацию

Описание

Номер лота на нашем сайте: 16756. Продается отдельно стоящее здание в Юрловском проезде, станция метро Отрадное. Общая площадь 1025,9 м2, вся площадь в одном уровне. Арендаторы: Пятерочка, аптека, Пиццерия «Папа Джонс». Пятерочка занимает 800 м2. Договор аренды с 2002 года, продлен в 2020 году еще на 7 лет. МАП 2 300 000 руб. Ежегодная индексация 3,5%. Аптека: МАП 150 000 руб. Пиццерия: МАП 200... [читать всё](#)

Технические характеристики

Основные характеристики	
Площадь	1025 м ²
Этаж	1
Параметры помещения	

Юрловский проезд

2018

Яндекс

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
Страница 156 из 163

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

inv.estate/prodazha/kronshtadtskiy-b-r-30b-1629-metrov-160001

ИНВЕСТАТЕ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС СОБСТВЕННИКАМ Как это работает О компании Контакты +7 495 637 80 42 Позвоните мне

Кронштадтский б-р, 30Б ID: 1160001

Кронштадтский б-р, 30Б
Помещение с арендаторами Пятерочка, Магнит

Стоимость: 392 000 000 ₽ Фактический доход в месяц: 4 357 500 ₽

ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ 392 000 000 ₽ Отправить →

ПРОГНОЗИРУЕМЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Текущая доходность	13.34%
Доход в месяц	4 357 500 руб.
Срок окупаемости	7 лет
Арендатор	Пятерочка, Магнит

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип	торговые помещения
Площадь	1 628,99 кв. м
Округ	Коптево
Метро	Коптево 14 мин. пешком

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 (панорамы)

inv.estate/prodazha/kronshtadtskiy-b-r-30b-1629-metrov-160001

INVESTATE АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС СОБСТВЕННИКАМ Как это работает О компании Контакты +7 495 637 80 42 Позвоните мне

Скупальность 7 лет

Арендатор Пятёрочка, Магнит

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип торговые помещения

Площадь 1 628.90 кв. м

Округ САО

Метро Колтево 14 мин. пешком

ОПИСАНИЕ

Продается готовый арендный бизнес. В ОСЭ два магазина Пятёрочка и Магнит. Высокий пешеходный и автомобильный трафика, 5 метров - остановка общественного транспорта. Ритейл расположен рядом с густо населенным жилым массивом. Есть свободная площадь земельного участка (9 соток) для размещения объектов уличной торговли. ОБЪЕКТ НЕ ВКЛЮЧЕН В СПИСОК ПОД СНОС. Договор аренды земельного участка срок аренды до 2055.

Получить презентацию Получить консультацию

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

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

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153502

МАЛИНА PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Продажа помещения с арендатором Пятерочка

Торговая площадь (по плану) 876 кв. м, Москва, Большая Академическая д. 24к1, Коллево (транспорт 11 мин.)

Цена объекта:	203 000 000 ₽	Цена за м2:	232 265 ₽
Площадь:	876 м2	Этаж:	1
Планировка:	Смешанная	Состояние:	Качественный ремонт
Высота потолка:	3,25 м	Мощность электроснабжения:	160 кВт
Подъезд:	Перед фасадом		

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет Пятерочка и малое ИП
Срок договора аренды (ит):	2018
Срок договора аренды (до):	2024
Ежемесячная арендная плата:	1 356 000 руб.
Последний арендный платеж:	16 248 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Срок окупаемости:	12,5 лет (без учета индексации)
Доплата:	8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	232 265 руб
Общая стоимость:	203 000 000 руб

Описание:
 Продажа торгового помещения с Арендатором сетевой сети магазинов "Пятерочка", площадью 876 м2 на Большой Академической ул, д.24 кс1 (11 минут транспортом от метро "Коллево", 1 линия метро).
 876 м2 на 1 этаже встроенно-пристроенное помещение в многоэтажном здании, разделено на 2 помещения, отдельные входы с фасада и со двора, высота потолка - 3,25 м, внутренняя сеть по фасаду. Электроснабжение мощностью 160 кВт. Подъезд перед фасадом. В помещении большой рекламный потенциал.
 Помещение расположено в центре жилого массива рядом остановка общественного транспорта, большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль здания. Окружение - супермаркет "Магнит", сеть аптек "Пятерочка".
 Арендатор: сетевая сеть магазинов Пятерочка, площадь 796 м2, долгосрочный договор до 01.10.2024 года, ежемесячная арендная плата 1 224 000 рублей или 8% от товарооборота, индексация 5%, авансовая льгота не получена. Автеномногофон, ежемесячная арендная плата 30 000 рублей, аренда распределена, ежемесячная арендная плата 43 000 рублей, прочие арендаторы офиса 80 м2, ежемесячная арендная плата 57 000 рублей. Срок окупаемости 12,5 лет.

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
 Страница 159 из 163

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

Свободное назначение, 206 м²
 Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 77К2 на карте
 Своял - 7 мин. пешком Панфиловская - 14 мин. пешком
 Аэропорт - 20 мин. пешком

552 080 Р/мес.
 32 160 Р за м² в год

Сергей Кошкин
 ИМО
 ✓ Документы готовы к проверке
+7 965 108-11-73
 ОПС и объекты в собственности
 документы на объект. Укажите
 в объявлении только основной номер
 Покупайте объекты, которые вы объявляете на
 ЦИАН и получите сразу после сделки

Возможность приобрести

Витамин-центр «Синие Глаза»
 Аренда офиса от 30 м². Ресурсы
 метрополитана. Парковка. Автозаправка
+7 (495) 125-26-94
 Перейти на сайт

ALL-ON-4 Имплантация Швейцария

206 м² Площадь
 1 из 9 Этаж
 Свободно Помещение

Предлагается ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ на 1-й линии домов по Ленинградскому проспекту. Бывший РЕСТОРАН. Помещение расположено на 1-м этаже, имеет 2 выходы: 1 со стороны улицы и 1 со стороны двора. Витринное остекление по фасаду. Высота потолка 3,2 м. Электрическая мощность до 150КВт. Уютная мебель, хорошая вентиляция, огромный автомобильный поток, широкие рекламные возможности. Скорость аренды: Банк ВТБ 24, аптека Эвалар, универсам Делис, магазин обуви, одежды и др. ВОЗМОЖНО ПОЛУЧЕНИЕ АЛКОГОЛЬНОЙ ЛИЦЕНЗИИ. Собственник!

Возможное назначение
 ☞ Офис

Еще: парикмахерская, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, аптека, кондитерская, бытовые услуги, цветочный магазин, медицинский центр, дрифт-бар, аптека, парикмахерский салон, салон, салон, стоматология, фотостудия, конюшня, автосалон, автосалон, антикафе, банк/услуги, бизнесовая контора, фитнес, фитнес.

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



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
 Страница 160 из 163



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_2122586195

999 999 Р
в месяц ▾
 2,272 Р в месяц за м², налог 990 999 Р, без комиссии

В 958 713-84-96

Ивест Т
 Компания
 На Avito с сентября 2021

Подписаться на продавца

Подать заявку
 Ответ аренды через 7

№ 2122586195, ☎ 792 (+6)

Ивест Т
 Продажа и аренда коммерческой недвижимости

О помещении
 Общая площадь: 440 м²

Расположение
 Москва, Бульварный ул., 11
 → Савеловская, 400 м → Дмитровская, 1,3 км
 → Петровский парк, 1,7 км

[Показать карту](#)

Описание
 Помещение расположено на высоком автомобильном трафике рядом с метро «Савеловская». Отличная видимость с проезжей части, в окружении жилых застроек и бизнес кварталы. Под супермаркет, банковское отделение, мидцентр

- Высота потолков: 4,4 м
- 1 отдельный вход
- Вытяжные окна
- Эп. мощность: 40 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка
- Мировых точек: 1
- ID: 160079

Панорама улицы

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 02aa9063-fdce-4398-b8a2-e929d16e0d66
 Страница 161 из 163



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

Торговая площадь, 241 м²
 Москва, САО, р-н Коптево, Новопетровская ул. 16. На карте
 Средь: 25 мин. пешком, Коптево: 22 мин. пешком, Войновская: 25 мин. пешком

602 500 Р/мес.
 30 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Юр. без комиссии

Евгений Романов
 Профи ИРД
 Документы и фото проверены
 Евгений Романов
 3.8 ★★★★★ 4 отзыва
 Опыт работы с 2010 года
 Еще 42 объекта
 +7 981 666-14-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. В обращении просьба указывать номер. Помогите сделать это место еще удобнее на CIAN и оставьте отзыв после сделки. [Написать сообщение](#)

Площадь в БИД «Юмта-2»
 Площадь около от 23 м². Прямой эфирный бизнес. Парковка 1 000 м² и т.д.

241 м² **1 из 12** **Занято до марта 2022**
 Площадь Этаж Планировка

БЕЗ КОМИССИИ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!
 М. Войновская, ул. Новопетровская, 16. Первая линия. Торговая улица всего квартала.
 В аренду торговая площадь / помещение свободного назначения - 241 м².
 Сейчас действующий продуктовый центр.
 Напротив. Петровича (1000м²). Самое лучшее место на улице!
 Первая линия, пристройка 1этаж/12-ти жил. дома.
 Большие витринные окна, хорошие рекламные возможности.
 Нежилое помещение, свободное назначения, помещение возможно использовать под магазин, клинику, банк, аптеку, образовательный центр и т.д.



Новопетровская улица

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





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	18.02.2022 15:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	18.02.2022 15:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа