

24 марта 2022 г.

Отчет об оценке №20220324-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию
на 24 марта 2022 г.





Конфиденциально

24 марта 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки № б/н от 31 июля 2020 г. и заданием на оценку №3 от 09 марта 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 24 марта 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 24 марта 2022 г., составила: **314 100 000 (Триста сорок четыре миллиона сто тысяч) руб. 00 копеек, без НДС**

Результаты определения справедливой стоимости

| Наименование объекта | Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС |
|--|--|
| здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108 | 314 100 000,00 |
| право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103 | входит в стоимость здания |

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



Сокращения и аббревиатуры

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



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 7 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 9 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 11 |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | 12 |
| ▶ Основные факты и выводы | 13 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 21 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |



| | |
|---|---|
| Объект оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103 |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103 |
| Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <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 на нежилое здание▶ Право аренды на земельный участок |
| Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются |
| Цель оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | <ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» |



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

| | |
|--|---|
| Вид определяемой стоимости | ▶ Справедливая стоимость |
| Дата оценки | ▶ 24 марта 2022 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории 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 №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)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ 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 стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 22.03.2022 г., дата оценки 24.03.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00

1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 9 из 117

Financial

Consulting

Group



- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19) могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ Согласно Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание, правообладателями являются владельцы инвестиционных паев – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Активо Четырнадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Согласно правилам доверительного управления, верным наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». По мнению Исполнителя, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве при регистрации была допущена ошибка в наименовании фонда в Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание. Настоящим на Дату оценки наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 26.09.1996 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

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/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2022 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 № 0991 R/ 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 независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | ▶ Договор на проведение оценки № б/н от 31 июля 2020 г. и задание на оценку №3 от 09 марта 2022 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик») |
| Порядковый номер отчета и дата составления | ▶ Отчет №20220324-1 от 24 марта 2022 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | ▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108– право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103 |
| Дата оценки | ▶ 24 марта 2022 г. |
| Дата осмотра | ▶ 22 марта 2022 г. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | ▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке | ▶ 314 100 000 (Триста четырнадцать миллионов сто тысяч) руб. 00 копеек, без НДС |

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

► 314 100 000 (Триста четырнадцать миллионов сто тысяч) руб. 00 копеек, без НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта

Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС

здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108

314 100 000,00

право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103

входит в стоимость здания

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.



Ситников А. Д.

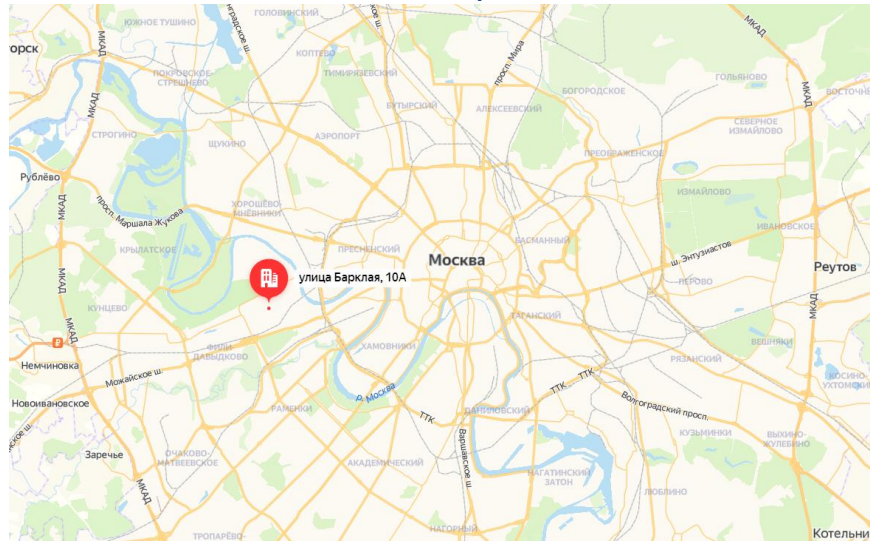
Оценщик



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | |
| ▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| ▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 19 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 20 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 21 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |

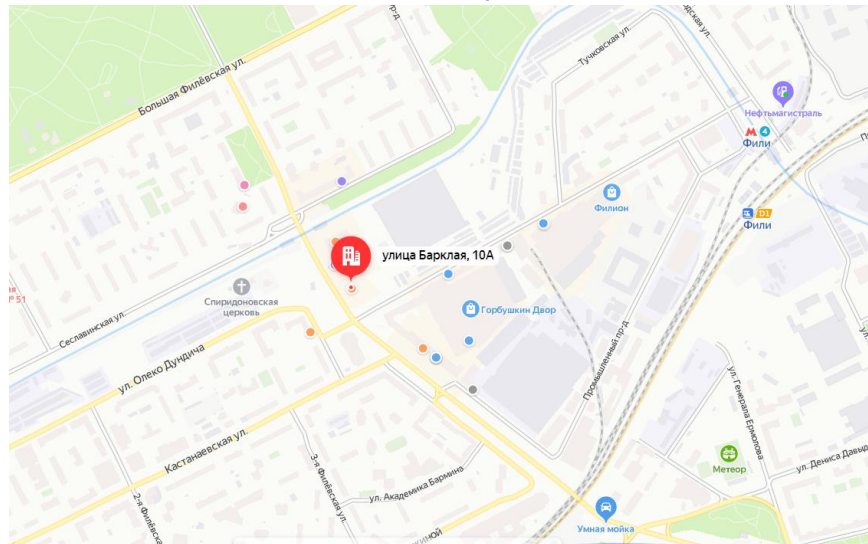


Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание, правообладателями являются владельцы инвестиционных паев – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Активо Четырнадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Согласно правилам доверительного управления, верным наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». По мнению Исполнителя, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве при регистрации была допущена ошибка в наименовании фонда в Выписке из ЕГРН от 17.11.2020 г. на здание. Настоящим на Дату оценки наименованием фонда является Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»



Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания

| Показатель | Значение |
|--|---|
| Местоположение | Москва, ул. Баркляя, д. 10А |
| Наименование | здание |
| Назначение | нежилое здание |
| Фактическое использование | в качестве торгового комплекса |
| Год постройки | 2006 |
| Материал стен | железобетонные |
| Этажность | 4 этажа, кроме того: цоколь |
| Общая площадь, кв. м | 2 801,6 |
| Площадь подвала, кв. м | - |
| Площадь цоколя, кв. м | 593,5 |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 550,9 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | 1 657,2 |
| Наличие парковки | стихийная |
| Планировка | смешанная |
| Высота потолка, м | нет данных |
| Степень технического обустройства | отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, видеонаблюдение, система кондиционирования |
| Уровень отделки | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее |
| Вид права | общая долевая собственность |
| Субъект права | владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцы инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из ЕГРН на здание от 17.11.2020 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | доверительное управление, аренда |
| Кадастровый номер | 77:07:0005008:1108 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 317 792 127,79 |
| Балансовая стоимость, руб. | нет данных |

Источники: Анализ Исполнителя

* По данным Заказчика на Дату оценки наименование фонда сс Передач через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00 1dс5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9 «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

1dс5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 17 из 117



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

Описание Объекта оценки

План земельного участка

Участки 77:07:0005008:103

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

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

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

| Информация | Услуги |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 77:07:0005008:103 |
| Кадастровый квартал: | 77:07:0005008 |
| Адрес: | г. Москва, ул. Баркляя, вл. 10А |
| Площадь уточненная: | 875 кв. м |
| Статус: | Ранее учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 53 560 045 руб. |
| дата определения: | 01.01.2021 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 11.01.2022 |
| дата применения: | 01.01.2022 |

Развернуть

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

| Показатель | Значение |
|--|--|
| Местоположение | г. Москва, ул. Баркляя, вл. 10А |
| Площадь земельного участка, кв. м | 875,0 |
| Площадь застройки, кв. м | нет данных |
| Рельеф и форма участка | трапециевидной формы, рельеф спокойный |
| Имеющиеся постройки | нежилое здание (77:07:0005008:1108) |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) |
| Текущее использование | согласно виду разрешенного использования |
| Вид права | аренда (до 2032 г.) |
| Субъект права | ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» |
| Правоподтверждающий документ | Дополнительное соглашение № М-07-034163 от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка от 12.05.2009 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | доверительное управление, аренда |
| Кадастровый номер | 77:07:0005008:103 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 53 560 045,00 |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 18 из 117



Financial
Consulting
Group

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.11.2020 г.
- ▶ Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- ▶ поэтажные планы и экспликация
- ▶ Полис по страхованию имущества полис по страхованию имущества №422-116677/21 от 18 ноября 2021 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах на управление объектом с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 по состоянию на Дату оценки
- ▶ Договор аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 18.06.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 01.07.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.
- ▶ Дополнительное соглашение от 26.01.2021 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России | 22 |
| ▶ Краткая характеристика региона | 25 |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 26 |
| ▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона | 28 |
| ▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | 31 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

| Экономические показатели | 2021(Ф) | 2022(О) | 2023(П) | 2024(П) | 2025(П) | 2026(П) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс потребительских цен* | 6,7% | 5,0% | 4,1% | 4,3% | 4,4% | 4,5% |
| Индекс цен производителей* | 24,7% | 10,8% | 5,3% | 4,3% | 4,3% | 4,1% |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы | 7,0% | 7,8% | 8,0% | 8,0% | 8,2% | 8,2% |

Источник: EIU

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

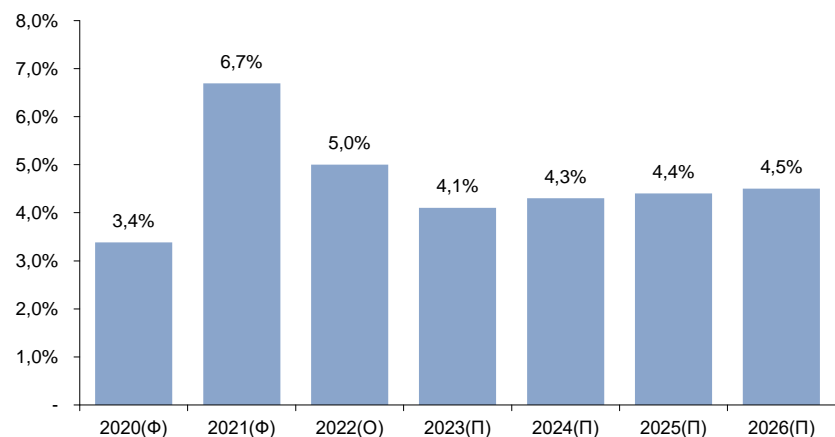
Общая информация

- ▶ По оценке Банка России, ускорение экономического роста в России в конце 2021 г. увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в 2022 г. в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в 1 кв. 2022 г. Этому способствует также высокая кредитная активность в конце 2021 г. как в розничном, так и в корпоративном сегменте
- ▶ В условиях активного роста спроса в России и мире усиливается нагрузка на производственные, транспортные и другие логистические цепочки, развитие которых не успевает за ростом спроса. Избыточный спрос, который экономика в силу этих ограничений неспособна удовлетворить, создает дополнительное инфляционное давление
- ▶ По данным МЭР, промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли
- ▶ В обрабатывающей промышленности в начале года сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г в январе после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно)
- ▶ Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности

- ▶ Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г
- ▶ В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г)
- ▶ За неделю с 22 по 28 января инфляция замедлилась до 0,19% после роста на 0,22% неделей ранее. В годовом выражении рост цен по состоянию на 28 января составил 8,82% г/г
- ▶ Цены на продовольственные товары выросли на 0,31% после роста на 0,21% неделей ранее. Рост цен фиксируется как на овощи и фрукты (1,14%), так и на продукты питания, за исключением плодоовощной продукции (0,19%). Так, на прошедшей неделе ускорился рост цен на муку, сахар, мясопродукты. Замедление роста цен отмечается по маслу и жирам, молоку и молочной продукции, а также макаронным и крупяным изделиям
- ▶ Непродовольственная инфляция за отчетный период замедлилась до 0,14% (0,18% неделей ранее), преимущественно за счет снижения темпов роста цен на легковые автомобили (0,12% после 0,40%) и медикаменты (околонулевая динамика после роста на 0,27%), а также продолжающегося снижения цен на строительные материалы. Несколько ускорился рост цен на электро- и бытовые приборы, а также на автомобильный бензин



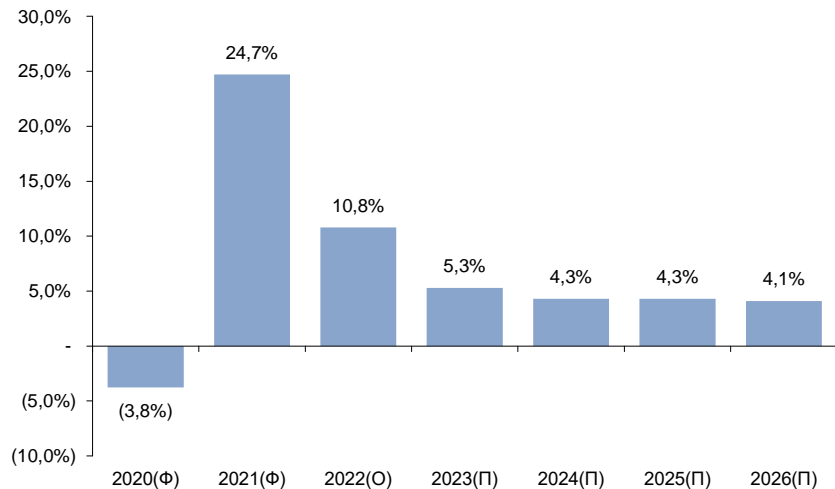
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2026 гг.



Источник: EIU

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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2020-2026 гг.



Источник: EIU

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

Инфляция и рост цен производителей

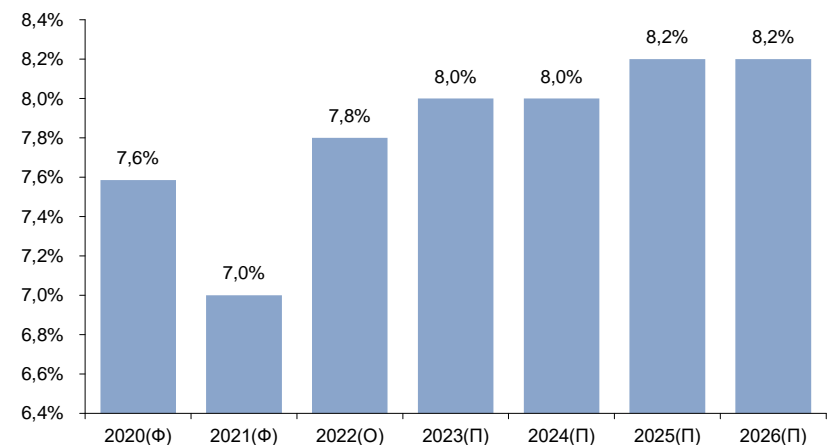
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 5%, в 2023 г. – 4,1%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – феврале 2022 г. составит 39,2 млрд долларов США, укрупнившись более чем в два с половиной раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года
- ▶ По данным таможенной статистики в январе 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 69,2 млрд долл. и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 57,9%
- ▶ Экспорт России в январе 2022 г. составил 45,8 млрд долл. США и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 69,9%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 90,2%, на страны СНГ – 9,8%. Основой российского экспорта в январе 2022 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 63,5% (в январе 2021 г. – 57,2%)
- ▶ В условиях более значительных поступлений от экспорта и улучшения финансовых результатов компаний чистое кредитование частным сектором России остального мира расширилось при наращивании иностранных активов в основном в форме прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы к концу января 2022 г. достигли очередного исторического максимума – 634,1 млрд долл., преимущественно за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила в условиях высоких цен на нефть, а также распределения в пользу Российской Федерации СДР в 3 кв. 2021 г.

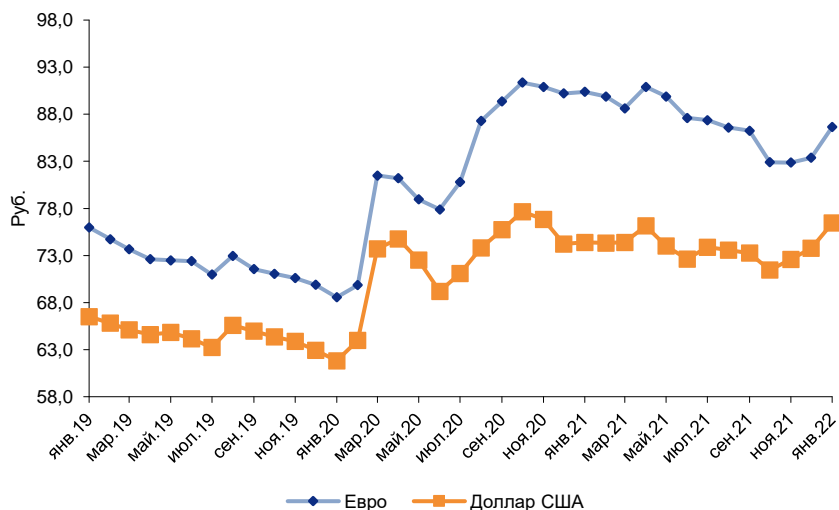


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2026 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, уровень безработицы в январе 2022 года вырос до 4,4%, после того как в течение четырех месяцев оставался на уровне 4,3%, а опросы Банка России указывают на проблему с нехваткой персонала в производственном секторе: баланс оценок достаточности производственных мощностей и персонала из опроса ИЭП опустился до минимального уровня за всю историю наблюдений
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в январе по сравнению с декабрем на 3,6% по номинальному курсу аналогично снижению на 1,6% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за январь равнялся 76,45 рубля (против 73,77 рубля в декабре), средний курс с начала года — 76,5 рублей за доллар
- ▶ Средний номинальный курс евро в январе — 86,66 рубля (против 83,37 в декабре). Средний курс с начала года, соответственно, 86,7 рублей за евро
- ▶ Динамика российского финансового рынка с начала года дополнительно определялась ростом геополитических рисков. Стоимость 5-летней российской риск-премии CDS выросла со 124 до 223 пунктов, на этом фоне нерезиденты сокращали свои позиции в российских госбумагах. Российский рубль также реагировал на снижение интереса к российским активам. С начала года рубль потерял 3,6% к доллару США, оказавшись аутсайдером среди валют СФР
- ▶ По состоянию на 31 января 2022 г. курс доллара составил 77,8174 руб./долл., а курс евро – 86,6419 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Также фактором риска выступает стремительное распространение штамма омикрон: в случае одновременного заболевания значительной доли персонала могут возникнуть перебои в производстве и оказании услуг. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 24 из 117

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 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 25 из 117

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 являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108
 - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 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

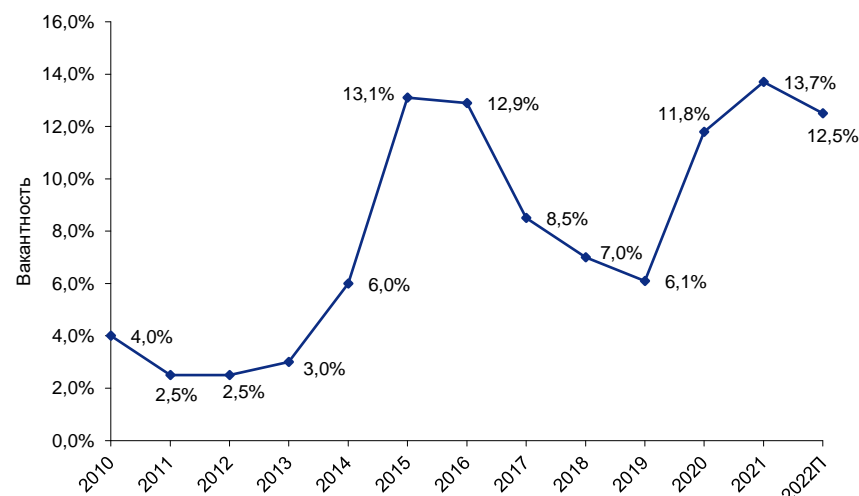
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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 объема 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 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 28 из 117



| 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



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 8,51% до 17,21%

| Уровень недозагрузки | | | |
|--|---------------|--------------------|---------------------|
| Класс объектов | Среднее | Доверительный мин. | Доверительный макс. |
| Торговые помещения и здания | | | |
| Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков | 9,60% | 10,50% | 11,40% |
| 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 01.01.2022 г.), стр. 50 | 15,22% | 10,03% | 21,23% |
| Среднее | 11,94% | 8,51% | 17,21% |

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Москве

| Адрес (местоположение) объекта | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|------------------------------|---|
| Москва, Минская улица, 5 | 302,0 | 73 000 000 | 241 722 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269863848 |
| Москва, улица Лобачевского, 130Г | 1 744,0 | 360 000 000 | 206 422 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270721758 |
| Москва, Большая Филевская улица, 3 | 3 897,0 | 648 000 000 | 166 282 | https://www.cian.ru/sale/commercial/267604355 |
| Москва, Береговой проезд, 4/6С2 | 9 930,0 | 1 400 000 000 | 140 987 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270468851 |
| Москва, улица Ивана Франко, 42/2 | 199,6 | 35 000 000 | 175 351 | https://www.cian.ru/sale/commercial/248749340 |
| Москва, Малая Филевская улица, 30 | 152,0 | 38 000 000 | 250 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269389104 |
| Москва, Кунцевская улица, 6 | 223,0 | 50 000 000 | 224 215 | https://www.cian.ru/sale/commercial/261263339 |
| Москва, улица Академика Павлова, 21К1 | 210,0 | 50 000 000 | 238 095 | https://www.cian.ru/sale/commercial/263511884 |
| Москва, улица Академика Павлова, 50 | 484,0 | 80 000 000 | 165 289 | https://www.cian.ru/sale/commercial/253395443 |
| Москва, улица Академика Павлова, 50 | 484,0 | 88 000 000 | 181 818 | https://www.cian.ru/sale/commercial/266198263 |
| Москва, Ярцевская улица, 22АК2 | 752,0 | 100 000 000 | 132 979 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269310169 |
| Москва, улица Мневники, 7к1с4 | 1 227,2 | 120 000 000 | 97 784 | https://www.cian.ru/sale/commercial/266522325 |
| Москва, улица Мневники, 7К1 | 1 228,0 | 120 000 000 | 97 720 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269479273 |
| Москва, Нежинская улица, 17К2 | 1 538,0 | 160 000 000 | 104 031 | https://www.cian.ru/sale/commercial/263266143 |
| Москва, улица Лобачевского, 130Г | 1 750,0 | 360 000 000 | 205 714 | https://www.cian.ru/sale/commercial/255839377 |
| Москва, проспект Вернадского, 29 | 1 856,0 | 395 000 000 | 212 823 | https://www.cian.ru/sale/commercial/225437201 |
| Москва, улица Василысы Кожиной, 1 | 2 905,0 | 515 244 000 | 177 365 | https://www.cian.ru/sale/commercial/238423490 |
| Москва, Береговой проезд, 4/6С3 | 6 385,0 | 1 100 000 000 | 172 279 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269130147 |
| Москва, Береговой проезд, 4/6С3 | 6 385,4 | 1 100 000 000 | 172 268 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270239950 |
| Москва, Береговой проезд, 4/6С3 | 6 385,0 | 1 100 000 000 | 172 279 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270625648 |
| Москва, проспект Вернадского, 29 | 108,0 | 16 700 000 | 154 630 | https://www.cian.ru/sale/commercial/271216503 |
| Москва, Минская улица, 5 | 302,0 | 73 000 000 | 241 722 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270758197 |
| Москва, улица Академика Павлова, 50 | 484,0 | 80 000 000 | 165 289 | https://www.cian.ru/sale/commercial/254151187 |
| Москва, проспект Вернадского, 29 | 1 857,0 | 395 000 000 | 212 709 | https://www.cian.ru/sale/commercial/271218276 |
| Москва, Береговой проезд, 4/6С3 | 6 385,4 | 1 100 000 000 | 172 268 | https://www.cian.ru/sale/commercial/271414867 |
| Москва, улица Красных Зорь, 59Б | 200,5 | 41 000 000 | 204 489 | https://www.cian.ru/sale/commercial/230398132 |
| Москва, улица Лобачевского, 130Г | 1 750,0 | 298 000 000 | 170 286 | https://www.cian.ru/sale/commercial/263754719 |
| Минимальное значение | | | 97 720 | |
| Максимальное значение | | | 250 000 | |
| Среднее значение | | | 179 882 | |

Источник: Анализ Исполнителя



| Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Москве | | | | | |
|---|----------------|-----------------------------|----------------------------------|---|--|
| Адрес (местоположение) объекта | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./мес. | Цена предложения, руб./кв. м/год | Источник | |
| Москва, Береговой проезд, 5Ак1 | 338,4 | 353 000 | 12 518 | https://www.cian.ru/rent/commercial/271285341 | |
| Москва, Новохорошевский проезд, 16 | 725,1 | 825 000 | 13 653 | https://www.cian.ru/rent/commercial/269930168 | |
| Москва, Мосфильмовская улица, 74Б | 475,0 | 950 000 | 24 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/271021357 | |
| Москва, Можайское шоссе, 11 | 172,0 | 400 000 | 27 907 | https://www.cian.ru/rent/commercial/265319217 | |
| Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, просп. Вернадского, 9/10 | 180,0 | 1 489 995 | 99 333 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270124185/ | |
| Москва, улица Гарибальди, 3 | 160,0 | 399 000 | 29 925 | https://www.cian.ru/rent/commercial/247139722 | |
| Москва, Минская улица, 5 | 302,0 | 660 000 | 26 225 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268621686 | |
| Москва, улица Лобачевского, 114 | 600,0 | 750 000 | 15 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270398951 | |
| Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Магистральный туп., 10К1 | 543,1 | 434 380 | 9 598 | https://www.cian.ru/rent/commercial/264263393/ | |
| Москва, Мичуринский просп., 3 | 161,0 | 1 100 000 | 81 988 | https://www.cian.ru/rent/commercial/271424453/ | |
| Москва, Большая Филевская улица, 3 | 1 400,0 | 2 800 000 | 24 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/263653986 | |
| Москва, проспект Маршала Жукова, 19К1 | 1 270,1 | 3 000 000 | 28 344 | https://www.cian.ru/rent/commercial/271129794 | |
| Москва, улица Кржижановского, 4К1 | 171,2 | 400 000 | 28 037 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270462893 | |
| Москва, Мичуринский проспект, 26 | 212,4 | 499 000 | 28 192 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268868589 | |
| Москва, Аминьевское шоссе, 26Б | 270,0 | 500 000 | 22 222 | https://www.cian.ru/rent/commercial/271251857 | |
| Москва, Шелепихинская набережная, 34к2 | 586,0 | 586 000 | 12 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/271256296 | |
| Москва, наб. Пресненская, 10 | 494,8 | 2 400 000 | 58 205 | https://www.cian.ru/rent/commercial/263317887/ | |
| Москва, Мосфильмовская улица, 53 | 692,1 | 1 350 000 | 23 407 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270181001 | |
| Москва, улица Мневники, 7К1 | 1 227,0 | 1 388 964 | 13 584 | https://www.cian.ru/rent/commercial/261398192 | |
| Москва, Нахимовский проспект, 65А | 2 390,5 | 5 416 666 | 27 191 | https://www.cian.ru/rent/commercial/244997729 | |
| Минимальное значение | | | 9 598 | | |
| Максимальное значение | | | 99 333 | | |
| Среднее значение | | | 30 266 | | |

Источник: Анализ Исполнителя



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 21 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | |
| ▶ Общая методология оценки | 34 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке | 38 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом | 39 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (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 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний



Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя



- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

$У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($У_{фун}$) – 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 ($У_{экон}$) – 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

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00

1005139a-33f5-430f-860e-093973c19ca9

Страница 36 из 117

Financial

Consulting

Group



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

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров
- ▶ Доходный подход
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям



Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 2 801,6 кв. м. По данным Заказчика, арендопригодная площадь составляет 2 564,0 кв. м, арендуемая – 2 457,0 кв. м

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика по среднему значению за январь 2021 г.-февраль 2022 г. и составил 65 051 881 руб. в год с НДС (5 420 990 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Потенциальный валовый доход от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика по среднему значению за январь 2021 г.-февраль 2022 г. и составил 1 896 112 руб. в год с НДС (158 009 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались 93% возмещаемых арендаторами коммунальных платежей, которые составили 10 186 234 руб./год (848 853 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Итоговое значение ПВД составило 77 134 228 руб./год.
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений между ТТК и МКАД в пешей доступности от метро составляет от 9 598 до 99 333 руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 30 266 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 32, табл. 3) средняя величина процента недозагрузки для торговых центров и помещений в них в Москве составляет 10,5%

- ▶ Принятый к расчету уровень недозагрузки соответствует рыночным реалиям (см. раздел «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы)

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Действительный валовый доход составил 69 035 134 руб. в год с НДС (77 134 228 * (1-10,5%))

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (<https://mio.mosreg.ru/deyatelnost/perechen-obektov-nedvizhimo-imushchestva-v>). Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями от 24.11.2021 г. налоговая ставка в 2022 г. составляет 1,9% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2022 г. составил 6 038 050 руб./год (317 792 127,79 * 1,9%)

Определение величины арендной платы за земельный участок

- ▶ Согласно Дополнительному соглашению от 29.02.2021 г. к Договору аренды №М-07-034163 от 12.05.2009 г., величина арендной платы за земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Арендная плата за земельный участок с 17.11.2020 г. составляет 803 401 руб./год (53 560 045 * 1,5%)

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества №422-116677/21) и составили 167 145 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)



Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2021», 2021 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД
- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 771 342 руб./год (77 134 228 руб. * 1%)

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», 2021 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

| Расчет годовой величины резерва на замещение | | | |
|---|-------------|----------------|---|
| Параметр | Ед. изм. | Значение | Источник информации |
| Площадь здания | кв. м | 2 801,6 | |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м | 7 095 | Лейфер Л. А., 2020 г. |
| Периодичность проведения капитального ремонта | лет | 30 | http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651 |
| Ставка дисконтирования | % | 15,20% | расчет приведен далее |
| Фактор фонда возмещения | коэффициент | 0,0326 | |
| Резерв на замещение | руб. | 648 089 | |

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 648 089 руб./год

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 18 391 140 руб./год (1 532 595 руб./мес. *12)

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы составили 26 819 200 руб./год или 9 573 руб./кв. м/год с НДС
- По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2021 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 6 105 до 9 790 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

Расчет операционных расходов

| | Годовое значение |
|--|-------------------|
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи | 18 391 140 |
| Налог на имущество (здание) | 6 038 050 |
| Арендная плата за земельный участок | 803 401 |
| Резерв на замещение | 648 089 |
| Страхование | 167 145 |
| Вознаграждение управляющей компании | 771 342 |
| Итого, руб. округленно с НДС | 26 819 200 |

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, средняя доходность по ним составила 8,47%

- 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

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 40 из 117

Financial
Consulting
Group



- Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 г.), средний срок экспозиции для торговых центров составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,23%
- 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

- 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 1,50%
- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,20%

| Расчет ставки капитализации | |
|-------------------------------------|---------------|
| Элемент | Значение |
| Безрисковая ставка дохода | 8,47% |
| Премия за специфический риск | 1,50% |
| Премия за низкую ликвидность | 4,23% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Ставка дисконтирования | 15,20% |

Источники: Анализ Исполнителя

| Расчет премии за специфический риск | | | | | | |
|--|-----------------|--------------|---|---|---|---|
| Вид и наименование риска | Категория риска | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Систематический риск | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | 1 | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | | 1 | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | 1 | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | | 1 | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | | | | |
| Недополучение платежей | динамичный | | 1 | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | 1 | | | | |
| Количество наблюдений | | 4 | 4 | - | - | - |
| Взвешенный итог | | 4 | 8 | - | - | - |
| Сумма | | 12 | | | | |
| Количество факторов | | 8 | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 1,50 | | | | |
| Итоговая премия за риск | | 1,50% | | | | |

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 16 лет (2022 год – 2006 год). Соответственно, оставшийся срок равен 84 лет (100 лет – 16 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

| Параметр | Значение |
|------------------------------|---------------------|
| Год постройки дома | 2006 |
| Нормативный срок службы, лет | 100 |
| Год оценки (ПП) | 2022 |
| Оставшийся срок службы, лет | 84 |
| Ставка дисконтирования, % | 15,20% |
| Норма возврата, % | 0,000104614% |

Источники: Анализ Исполнителя

- Таким образом, норма возврата составила 0,000104614%

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации

| Элемент | Значение |
|-------------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка дохода | 8,47% |
| Премия за специфический риск | 1,50% |
| Премия за низкую ликвидность | 4,23% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Ставка дисконтирования | 15,20% |
| Долгосрочный темп роста | 4,0% |
| Норма возврата, % | 0,000104614% |
| Ставка капитализации | 11,20% |

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 8,51% до 17,21%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,20% соответствует рыночным реалиям

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **314 100 000 руб. 00 копеек без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

| Параметр | Значение |
|--|--------------------|
| ПВД | 77 134 228 |
| Недозагрузка, % | 10,50% |
| ДВД | 69 035 134 |
| Операционные расходы | 26 819 200 |
| ЧОД | 42 215 934 |
| Ставка капитализации, % | 11,20% |
| Справедливая стоимость, с НДС | 376 900 000 |
| Справедливая стоимость, без НДС | 314 100 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 21 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| 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 | 44 |
| Приложения | 45 |



Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

| Согласование результатов | | | |
|--|---|-----|-----------------------|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого |
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | не применялся | - | - |
| Доходный | 314 100 000,00 | 1,0 | |
| Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС | | | 314 100 000,00 |

Источники: Анализ Исполнителя

| Результаты определения справедливой стоимости | |
|--|--|
| Наименование объекта | Справедливая стоимость, руб., округленно без НДС |
| здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108 | 314 100 000,00 |
| право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103 | входит в стоимость здания |

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию на 24 марта 2022 г., составила:

314 100 000 (Триста четырнадцать миллионов сто тысяч) руб. 00 копеек , без НДС

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



| | стр. |
|---|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 21 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | |
| 1. Декларация качества оценки | 46 |
| 2. Список используемой литературы | 47 |
| 3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат | 48 |
| 4. Фотографии Объекта оценки | 51 |
| 5. Документы, предоставленные Заказчиком | 62 |



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

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

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
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г. №327 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.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 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва 29 ноября 2021 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 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549899 / КПП 770901001 | |
| 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 не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | |
| 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 осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| 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) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г. |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20156/21
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

| | | |
|---|--|---|
| ПОЛИС №0991R/776/10612/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва 16 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 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| 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. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | 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, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. | |
| 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена 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 (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Ситников Артем Дмитриевич  | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  |
| в лице Руководителя дирекции 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 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
 1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 48 из 117

Financial
 Consulting
 Group





№ 565 от 04.02.2022

**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 | Оценка недвижимости | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 29.03.2019-29.03.2022 | - | - |

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» февраля 2022.

Дата составления выписки «04» февраля 2022.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

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

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 49 из 117





Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 50 из 117



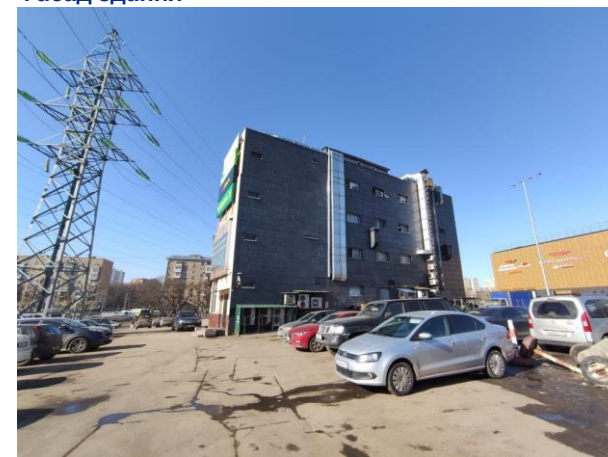
Фасад здания



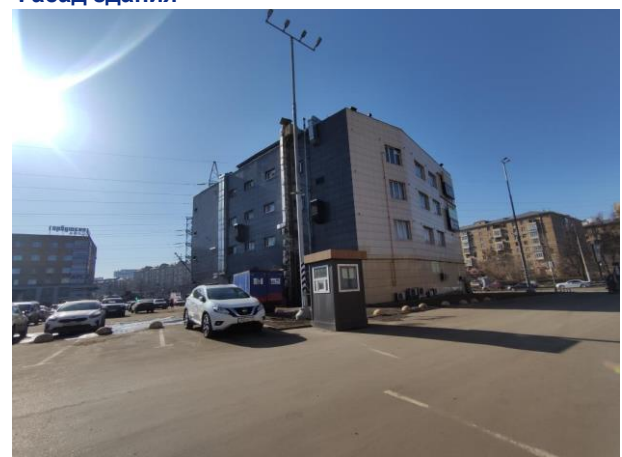
Фасад здания



Фасад здания



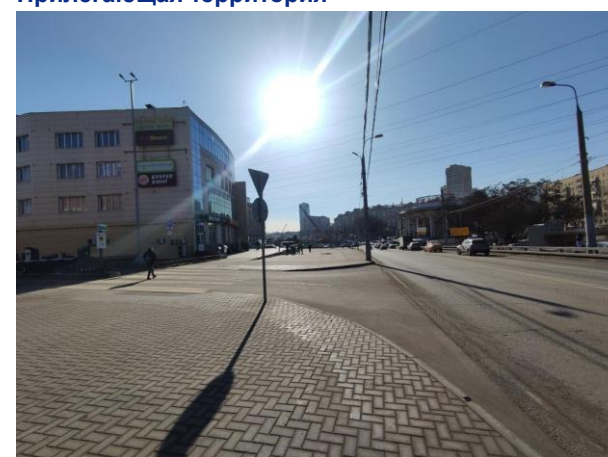
Фасад здания



Информационный указатель



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (цокольный этаж)



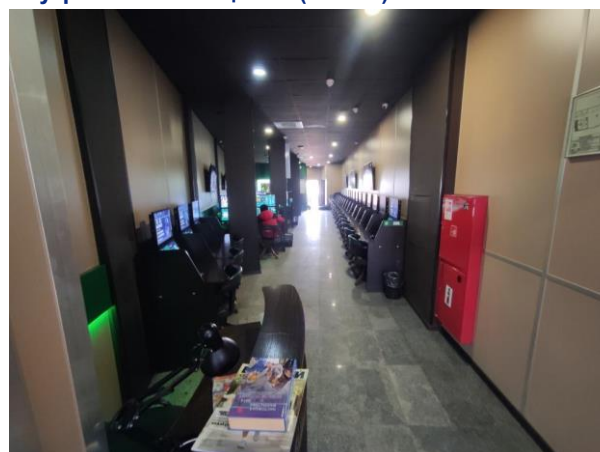
Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



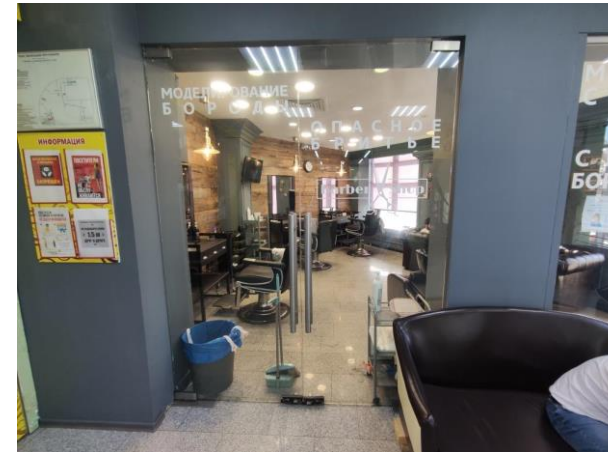
Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (3 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Внутренние помещения (4 этаж)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



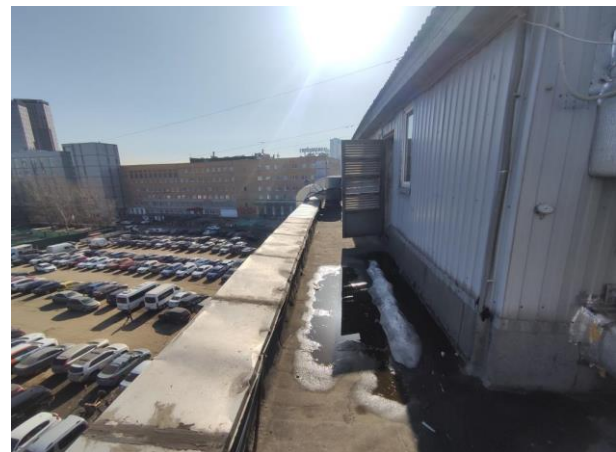
Кровля и техническое помещение (венткамера)



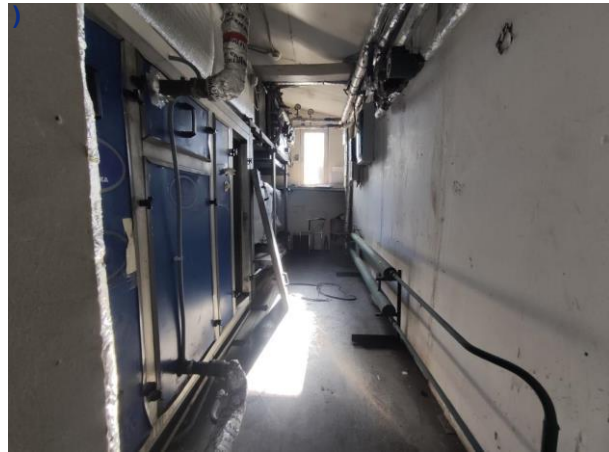
Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Кровля и техническое помещение (венткамера)



Эвакуационная лестница



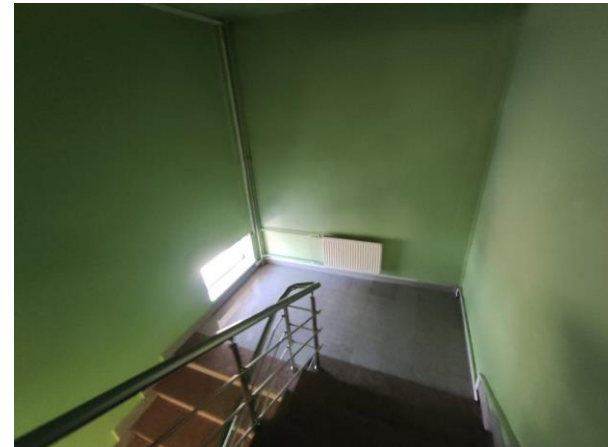
Эвакуационная лестница



Эвакуационная лестница



Эвакуационная лестница



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 10,0% | 9,1% | 10,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 12,5% | 11,4% | 13,6% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,5% | 9,6% | 11,4% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,0% | 9,3% | 10,7% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 11,8% | 13,2% |

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) | 10,0% | 4,6% | 15,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 12,5% | 6,2% | 18,8% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,5% | 4,9% | 16,1% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,0% | 4,9% | 15,1% |
| 5. Объекты свободного назначения | 12,5% | 7,0% | 18,0% |

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

| Тип ремонта | Стоимость работ, руб./кв. м | Стоимость материалов, руб./кв. м | Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м |
|---------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| Косметический | 2250 | 1125 | 3713 |
| Эконом | 3400 | 1700 | 5610 |
| Стандарт | 4300 | 2150 | 7095 |
| Премиум | 6629 | 3315 | 10938 |

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 414 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.





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. | Производственно - 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. | Производственно - складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 2 510 | 2 240 | 1 608 |
| | Эксплуатационные расходы | 1 950 | 1 740 | 1 105 |
| 3 | Московская область | | | |
| 3.1. | Производственно - складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 1950 - 3040 | 1634 - 2690 | 1170 - 2210 |

* Расценки для класса «B» и «C» 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 |



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

| № | Наименование объектов | 11 | 29 | 19 | 16 | 21 | 25 |
|----------------------------------|---|----|----|---------------------------------------|----|----|----|
| 9 | Производственные комплексы (здания и сооружения производственного назначения, предназначенные для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения) | 4 | 20 | 10 | 8 | 11 | 13 |
| 10 | Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 4 | 15 | 9 | 8 | 10 | 12 |
| 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 и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объектов был проведен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».



Справки о доходах и расходах на управление объектом



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 24.03.2022 № б/н

По запросу

СПРАВКА

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

В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 24.03.2022 г.

| № | Тип дохода | Арендатор | Аренда январь 2021 | Аренда февраль 2021 | Аренда март 2021 | Аренда апрель 2021 | Аренда май 2021 | Аренда июнь 2021 | Аренда июль 2021 | Аренда август 2021 | Аренда сентябрь 2021 | Аренда октябрь 2021 | Аренда ноябрь 2021 | Аренда декабрь 2021 | Аренда январь 2022 | Аренда февраль 2022 | Среднемесячное значение, включая эксплуатационные расходы, руб./мес. с НДС | к/у (включен/не включен в арендную плату) |
|---|------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--|---|
| 1 | Аренда | ООО "Бургер Рус" | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 200 000,00 | 1 284 000,00 | 1 284 000,00 | 1 212 000,00 | Нет |
| 2 | Аренда | ИП Бутенко В.Н (бывш. Осипов А.А.) | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 747 457,91 | 799779,96 | 660 254,48 | 799779,96 | 799779,96 | 799779,96 | 756 178,25 | Нет |
| 3 | Аренда | ООО "ТМБК" | 784 830,50 | 784 830,50 | 784 830,50 | 784 830,50 | 784 830,50 | 863 313,00 | 824 072,00 | 824 072,00 | 824 072,00 | 824 072,00 | 824 072,00 | 727 930,29 | 824 072,00 | 824 072,00 | 805 992,84 | Нет |
| 4 | Аренда | ООО "ЭкспитС" | 489 662,00 | 489 662,00 | 489 662,00 | 489 662,00 | 489 662,00 | 489 662,00 | 489 662,00 | 489 662,00 | 514 146,00 | 514 146,00 | 437 000,00 | 386 016,67 | 437 000,00 | 437 000,00 | 470 710,19 | Нет |
| 5 | Аренда | ИП Ушаков В.П. | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 329 600,00 | 193 644,00 | 352 672,00 | 352 672,00 | 352 672,00 | 324 832,86 | Нет |

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00

1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 62 из 117

Financial

Consulting

Group



| № | Тип дохода | Арендатор | Аренда январь 2021 | Аренда февраль 2021 | Аренда март 2021 | Аренда апрель 2021 | Аренда май 2021 | Аренда июнь 2021 | Аренда июль 2021 | Аренда август 2021 | Аренда сентябрь 2021 | Аренда октябрь 2021 | Аренда ноябрь 2021 | Аренда декабрь 2021 | Аренда январь 2022 | Аренда февраль 2022 | Среднемесячное значение, включая эксплуатационные расходы, руб./мес. с НДС | к/у (включен/не включен в арендную плату) |
|----|------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--|---|
| 6 | Аренда | ИП Аюпян М.С. | 258 050,84 | 258 050,84 | 258 050,84 | 258 050,84 | 258 050,84 | 258 050,84 | 258 050,84 | 258 050,84 | 281 454,00 | 281 454,00 | 248 617,70 | 281 454,00 | 281 454,00 | 281 454,00 | 265 735,32 | Нет |
| 7 | Аренда | ИП Аюпян М.С. | 105 000,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 110 250,00 | 97 387,50 | 117 967,50 | 117 967,50 | 117 967,50 | 110 610,00 | Нет |
| 8 | Аренда | Вакансия | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| 9 | Аренда | ИП Харламов Р.А. | 446 951,93 | 446 951,93 | 446 951,93 | 446 951,93 | 446 951,93 | 446 951,93 | 446 951,93 | 446 951,93 | 504 300,00 | 504 300,00 | 445 465,00 | 504 300,00 | 504 300,00 | 504 300,00 | 467 327,17 | Нет |
| 10 | Аренда | ИП Рычков В.Е. | 115 000,00 | 115 000,00 | 115 000,00 | 115 000,00 | 115 000,00 | 120 750,00 | 120 750,00 | 120 750,00 | 120 750,00 | 120 750,00 | 106 662,50 | 120 750,00 | 120 750,00 | 120 750,00 | 117 690,18 | Нет |
| 11 | Аренда | ООО "Гамма Инвест" | 420 000,00 | 420 000,00 | 420 000,00 | 420 000,00 | 420 000,00 | 420 000,00 | 210 000,00 | 210 000,00 | 420 000,00 | 560 000,00 | 560 000,00 | 560 000,00 | 420 000,00 | 404 663,30 | 418 904,52 | Нет |
| 12 | Аренда | ИП Аюпян М.С. | | | | 33 000,00 | 103 000,00 | 113 000,00 | 113 000,00 | 123 000,00 | 123 000,00 | 123 000,00 | 108 650,00 | 123 000,00 | 123 000,00 | 123 000,00 | 109 877,27 | Нет |
| 13 | Аренда | ИП Жабуева Ч.А. | | | | | | | 55 000,00 | 55 000,00 | 55 000,00 | 26 912,90 | | | | | 47 978,23 | Да |
| 14 | Аренда | ИП Иمامов Б.А. | | | | | | | 10 323,00 | 19 250,00 | 38 500,00 | 38 500,00 | 38 500,00 | 38 500,00 | 38 500,00 | 38 500,00 | 31 724,71 | Нет |
| 15 | Реклама | ООО "ЭклипС" | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | 40 254,23 | | | | | | 40 254,23 | Нет |
| 16 | Реклама | ООО "Бургер Рус" | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 22 500,00 | 20 357,14 | Нет |
| 17 | Реклама | ООО "ПМБК" | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | 40 677,97 | Нет |
| 18 | Реклама | ИП Аюпян М.С. | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 | | | | | | 10 000,00 | Нет |
| 19 | Реклама | ИП Аюпян М.С. | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 | Нет |
| 20 | Реклама | ИП Бутенко В.Н (бывш. Осипов А.А.) | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | 10 170,00 | Нет |
| 21 | Реклама | ИП Бутенко В.Н (бывш. Осипов А.А.) | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | 15 000,00 | Нет |
| 22 | Реклама | ООО "Гамма Инвест" | | | | | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | 1 550,00 | Нет |
| 23 | Аренда | ООО «Протос» | | | | | | | | | 59 210,53 | 122 368,36 | 118 421,11 | 300 000,00 | 300 000,00 | 300 000,00 | 200 000,00 | Нет |
| 24 | Аренда | ООО «ЗООПТ» | | | | | | | | | | | | | | 81 428,57 | 81 428,57 | Нет |
| | Итого | | | | | | | | | | | | | | | | 5 578 999,46 | |

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 93,00% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение, теплоснабжение и газоснабжение.

Генеральный директор



Билова Ю.В.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 63 из 117

Financial
Consulting
Group





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 23.09.2021

№ б/н

По запросу

СПРАВКА

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

В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 24.03.2022 г.

| № | Тип дохода | Арендатор | Тип арендатора | Здание | Этаж | Номер помещения | Площадь, кв. м | Статус договора | Номер договора | Дата договора | Автопродлонгация | Срок аренды, лет | Значение арендной ставки, руб. с НДС |
|---|------------------|---------------------------------------|----------------|-------------------------------------|--------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1 | Арендные платежи | ООО "Бургер Рус" | общепит | Burger King | 1 этаж | б/н | 270,2 | ДДА | 15Д | 13.07.2012 | нет | 10 лет | 1 284 000,00 |
| 2 | Арендные платежи | ИП Бутенко В.Н (бывш. Осипов А.А.) | одежда | Смешные цены №1 (Одежда и обувь) | 2 этаж | б/н | 355,6 | КДА | 48/17-А | 01.11.2017 | да | 11 мес. | 799 779,96 |

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00

1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 64 из 117

Financial

Consulting

Group



| | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------|------------------------|-------|-----|-----------|------------|-----|---------|------------|
| 3 | Арендные платежи | ООО "ПМБК" | букмекерская компания | Букмекерская компания "Лига Ставок" | 1 этаж | 1,2,3,4,6,7 | 109,5 | КДА | 11/20-А | 23.05.2020 | нет | 11 мес. | 824 072,00 |
| 4 | Арендные платежи | ООО "ЭклипС" | букмекерская компания | Букмекерская компания "Bingo Boom" | цоколь | б/н | 75,5 | КДА | 42/20-А | 22.08.2020 | нет | 11 мес. | 437 000,00 |
| 5 | Арендные платежи | ИП Ушаков В.П. | Компьютерный клуб | Компьютерный клуб | Цоколь | 9-12, 18-26, 31-33, 35 | 220,0 | КДА | 29/19-А | 19.12.2019 | да | 11 мес. | 352 672,00 |
| 6 | Арендные платежи | ИП Аюпян М.С. | парикмахерская | Салон красоты "Риджолли" | 2 этаж | 10,11,12,13 | 105,0 | КДА | 14/16-А | 01.10.2016 | да | 11 мес. | 281 454,00 |
| 7 | Арендные платежи | ИП Аюпян М.С. | барбер шоп | Салон красоты "Риджолли" | 2 этаж | б/н | 24,8 | КДА | 02/19-А | 11.03.2019 | нет | 11 мес. | 117 967,50 |
| 8 | Арендные платежи | Вакансия | | Букмекерская компания "Фонбет" | 1 этаж | б/н | 96,8 | | | | | | - |
| 9 | Арендные платежи | ИП Харламов Р.А. | одежда+реклама | Розничная торговля одеждой | 3 этаж | б/н | 393,6 | КДА | 25/17-А | 14.06.2017 | да | 11 мес. | 504 300,00 |
| 10 | Арендные платежи | ИП Рычков В.Е. | одежда | Продажа шуб и меховых изделий | 3 этаж | часть комнат 1,5,6 | 90,0 | КДА | 09/19-А | 17.06.2019 | да | 11 мес. | 120 750,00 |
| 11 | Арендные платежи | ООО "Гамма Инвест" | общепит | Чайхона | 4 этаж | 3,4,5,6,7,8,9,10 | 473,8 | КДА | 29/18-А | 08.02.2019 | нет | 11 мес. | 404 663,30 |
| 12 | Арендные платежи | ИП Аюпян М.С. | табак | | 1 этаж | 18 | 16,9 | КДА | б/н | 01.04.2021 | да | 11 мес. | 123 000,00 |
| 13 | Арендные платежи | ИП Жабужева Ч.А. | цветы | | 1 этаж | 15 | 10,2 | КДА | А14/21-06 | 03.06.2021 | да | 11 мес. | |
| 14 | Арендные платежи | ИП Имамов Б.А. | авиабилеты | | 2 этаж | 9 | 10,5 | КДА | б/н | 24.08.2021 | да | 11 мес. | 38 500,00 |
| 15 | Реклама | ООО "ЭклипС" | букмекерская компания | | | | - | КДА | 42/20-А | 22.08.2020 | нет | | |
| 16 | Реклама | ООО "Бургер Рус" | общепит | | | | - | КДА | 21/19-Р | 01.08.2019 | да | | 22 500,00 |
| 17 | Реклама | ООО "ПМБК" | букмекерская компания | | | | - | КДА | 11/20-А | 23.05.2020 | нет | | 40 677,97 |
| 18 | Реклама | ИП Аюпян М.С. | парикмахерская | | | | - | КДА | 14/16-А | 01.10.2016 | нет | | |
| 19 | Реклама | ИП Аюпян М.С. | парикмахерская | | | | - | КДА | 02/19-А | 11.03.2019 | нет | | 20 000,00 |
| 20 | Реклама | ИП Бутенко В.Н (бывш. Осипов А.А.) | одежда | 3750x750x50 | | | - | КДА | 48/17-А | 01.11.2017 | да | | 10 170,00 |
| 21 | Реклама | ИП Бутенко В.Н (бывш. Осипов А.А.) | одежда | 4000x1400x200 | | | - | КДА | 48/17-А | 01.11.2017 | да | | 15 000,00 |
| 22 | Реклама | ООО "Гамма Инвест" | общепит | | | | - | КДА | 29/18-А | 08.02.2019 | нет | | 1 550,00 |
| 13 | Арендные платежи | ООО "Протос" | | | | | 215,0 | | | | | | 300 000,00 |
| 14 | Арендные платежи | ООО "ЗООПТ" | | | | | 96,6 | | | | | | 81 428,57 |

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 24.03.2022 г.:

| № п/п | Наименование статей | Сумма, руб. в мес. с НДС |
|-------|---------------------|--------------------------|
| 1 | Охрана | 201 600,00 |
| 2 | Электроэнергия | 529 000,00 |
| 3 | ХВС и водоотведение | 60 095,00 |
| 4 | Теплоснабжение | 103 500,00 |
| 5 | Газоснабжение | 18 550,00 |
| 6 | ТБО | 20 150,00 |
| 7 | Эксплуатация | 416 700,00 |
| 8 | Текущие ремонты | 50 000,00 |
| 9 | Прочие | 133 000,00 |
| | Итого | 1 532 595,00 |

Генеральный директор



Белова Ю.В.



Выписка из ЕГРН на здание от 17.11.2020 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

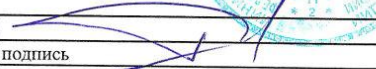
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|--|---------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 | Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 |
| | | Всего листов выписки: 5 | |
| 17 ноября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 77:07:0005008:1108 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:07:0005008 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.05.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 45:268:004:000007240 08.09.2010 Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Условный номер 268226 | | |
| Адрес (местоположение): | Москва, ул. Баркляя, д. 10А | | |
| Площадь, м2: | 2801.6 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Здание | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 4, в том числе подземных 1 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют | | |
| Год завершения строительства: | 2006 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 335567467.33 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:07:0005008:103 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5399, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5402 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Чайкина Вера Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 | | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| |  | ГЕРАСИМОВ ВВ |

М.П.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 67 из 117

Financial

Consulting

Group

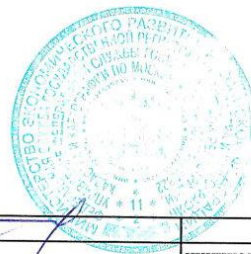


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|--------------------------|----------|---------------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 17 ноября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:07:0005008:1108 | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Активо Четырнадцать" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3 17.11.2020 16:38:16 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи здания, Выдан 09.10.2020 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление |
| | | дата государственной регистрации: | 17.11.2020 16:38:16 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:07:0005008:1108-77/051/2020-4 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | по 30.08.2035 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283 |
| | | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", Выдан 26.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", № 1, Выдан 01.10.2020 |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | | ГЕРАСИМОВ ИВ |

М.П.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 68 из 117

Financial
Consulting
Group

| | | | |
|--------------------|--|---|-------------------|
| | | Здание | |
| | | вид объекта недвижимости | |
| Лист №2 | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 |
| | | Всего листов выписки: 5 | |
| 17 ноября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:07:0005008:1108 | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 28.07.2017 14:03:22 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:07:0005008:1108-77/005/2017-10 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 28.07.2017 по 30.08.2021 с 22.08.2016 по 30.08.2021 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 19.10.2012 00:00:00 | |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-07/082/2012-794 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.10.2012 по 31.12.2022 с даты начала аренды до 31.12.2022 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690 | |
| | основание государственной регистрации: | Долгосрочный договор аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д), Выдан 22.12.2016 Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Дополнительное соглашение, Выдан 20.11.2017 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д, № 15Д, Выдан 01.01.2019 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012, Выдан 29.06.2020 | |



| | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | <i>[Signature]</i> | ГВРАСИМОВ ИВ |

М.П.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 69 из 117



| | | | |
|--------------------------|---|--------------------|-------------------------|
| Лист 4 | | | |
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №3 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 17 ноября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:07:0005008:1108 | |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| |  М.П. |  БЕРАСХИМОВ ИВ |

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
 1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

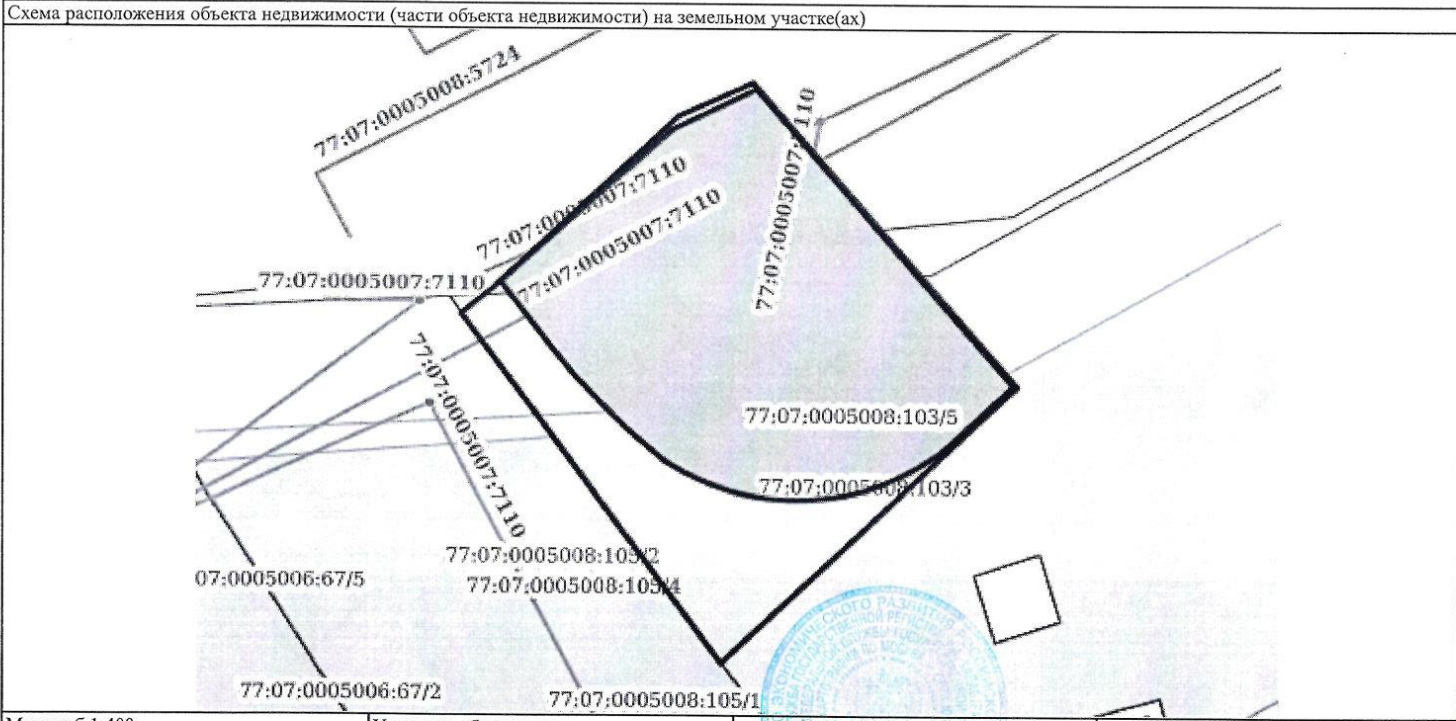
Страница 70 из 117

Financial
 Consulting
 Group



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

| | | | |
|--------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 | Раздел 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 |
| | | Всего листов выписки: 5 | |
| 17 ноября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:07:0005008:1108 | |



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

ГЕРАСИМОВ ИВ

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 71 из 117

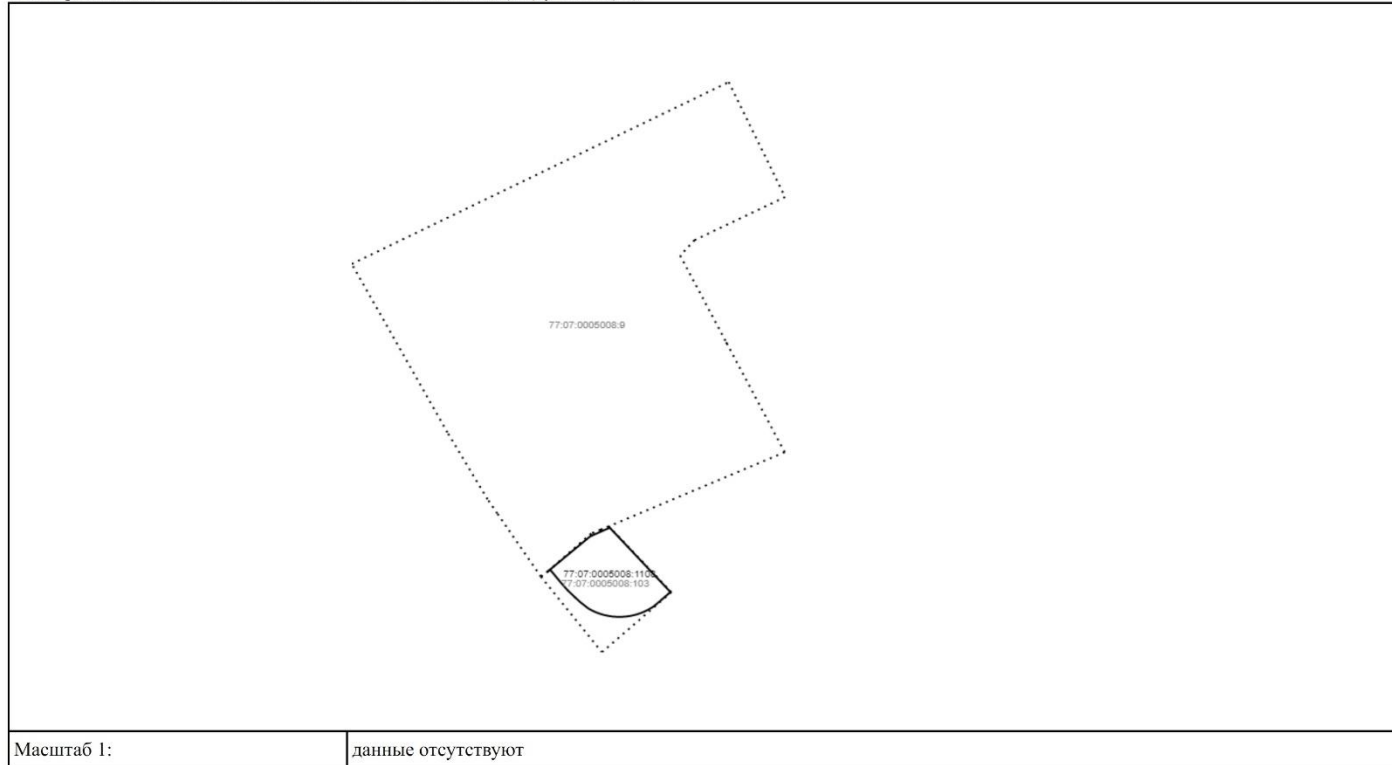


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|--|----------------------------|----------------------------------|
| Здание | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № <u> </u> Раздела 4 | Всего листов раздела 4 : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 28.05.2020 № 77/100/034/2020-13475 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:07:0005008:1108 | |

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



| | |
|------------|--------------------|
| Масштаб 1: | данные отсутствуют |
|------------|--------------------|

| | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ | | Васил В. В. |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 72 из 117



Кадастровый паспорт на здание от 21.12.2016 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета) КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

"21" декабря 2016 г. № 77/501/16-1490220

| | |
|--|----------------------|
| Кадастровый номер: | 77:07:0005008:1108 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:07:0005008 |
| Предыдущие номера: | 45:268:004:000007240 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.05.2012 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|--|---|--|-------------------|--------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Москва, ул Баркляя, д 10А | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь (тип) | 2801.6 (значение) | кв.м (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Наименование: | Здание | | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей : | 4, а также подземных 1 | | |
| 6 | Материал наружных стен: | Железобетонные | | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 2006 | | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 47124873.12 | | |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | 77:07:0005008:103 | | |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | 77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5402, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5399 | | |
| 12 | Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2 от 20.04.2016, Общество с ограниченной ответственностью "Мимория" | | | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | | |
| 14 | Особые отметки: Московская | | | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | — | | |
| 16 | Дополнительные сведения: | | | |
| | 16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — | | |
| | 16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — | | |
| 16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | |

| | | |
|---------------------------------|-----------|--|
| (полное наименование должности) | (подпись) | ИНЖЕНЕР (инициалы, фамилия) НИКУЛИНА Ю. С. |
| | М.П. | |



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

ДОГОВОР ДОЛГСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 7 - 034163
(Номер договора)

12 05 2009
(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0005008:103
(Кадастровый №)

71302580
(Условный №)

77:07:05008:103
(предыдущий кадастровый №)

г. Москва

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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



2

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

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

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

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

1.4. На земельном участке расположено трехэтажное здание. Зеленые насаждения отсутствуют.

Категория земель: земли населенных пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 06.07.2032 года.

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

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

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

2.4.Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1.Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 74 из 117

Financial

Consulting

Group



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

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

4.2. Арендатор обязуется:

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

4.2.2. Содержать в надлежащем порядке *Участок* и прилегающую территорию.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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



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

Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.



7

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка



9

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

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

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

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

м.п.



Т. Б. Озерова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

А. О. Василега

м.п.



10

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07- _____ - ____

Наименование арендатора:

Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"

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

Землеустроительное дело: 07002580

Кадастровый номер: 77:07:0005008:103

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

Примечание:

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

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 78 из 117

Financial

Consulting

Group



11

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
 ИНН 7705031674
 КПП 770501001
 Управление федерального казначейства по г. Москве
 (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
 Расчетный счет № 4010181080000010041
 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России,
 г. Москва 705
 БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08
 Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

| | | | | | | |
|---------------------------|------------------|---|---|---|---|---|
| 071 111 05010 02 0001 120 | <45 268 595 000> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---------------------------|------------------|---|---|---|---|---|

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года
 ФЛС <М-хх-xxxxxx-ххх>. НДС не облагается.

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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



Т. Б. Озерова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"



А. О. Василега

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

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

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

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

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 878.5 КВ.М.

Начальник ТУ ЗАО /Озерова Т.Б./

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
 1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 79 из 117



Документы, предоставленные Заказчиком (19/55)

13

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

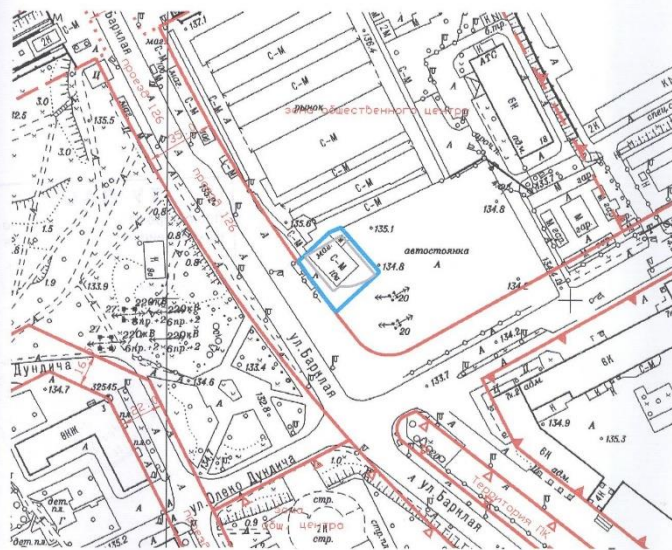
Департамент земельных ресурсов города Москвы

П Л А Н

земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

по адресу: г.Москва, улица Барклай, вл. 10А

Кадастровый № 77:07:0005008:103



Начальник ТУ ЗАО _____ / Т. Б. Озерова /

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



Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 80 из 117



Financial
Consulting
Group

Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к договору аренды земельного участка

Вх. от 02.02.2021

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

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

г.Москва

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

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

2. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к

2

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

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Департамент городского имущества города Москвы

Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
Почтовый адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
ИНН 7705031674 КПП 770301001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 84.11.21
Расчетный счет № 40201810445250000179
ГУ Банка России по ЦФО
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК 044525000
Телефон (495) 777-77-77

АРЕНДАТОР

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

Юридический адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОКПО 450202341
Расчетный счет № 40701810201850000518 в АО «Альфа-Банк»
Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044525593
Телефон (495) 797-31-52

7. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

м.п.

С.Б. Смирнова

Исполнитель:
Крутова Л.Н.

От Арендатора:

Антипов Николай Николаевич
(по доверенности)

м.п.



Н.Н. Антипов

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 81 из 117

Financial

Consulting
Group

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-034163-_____

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

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

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

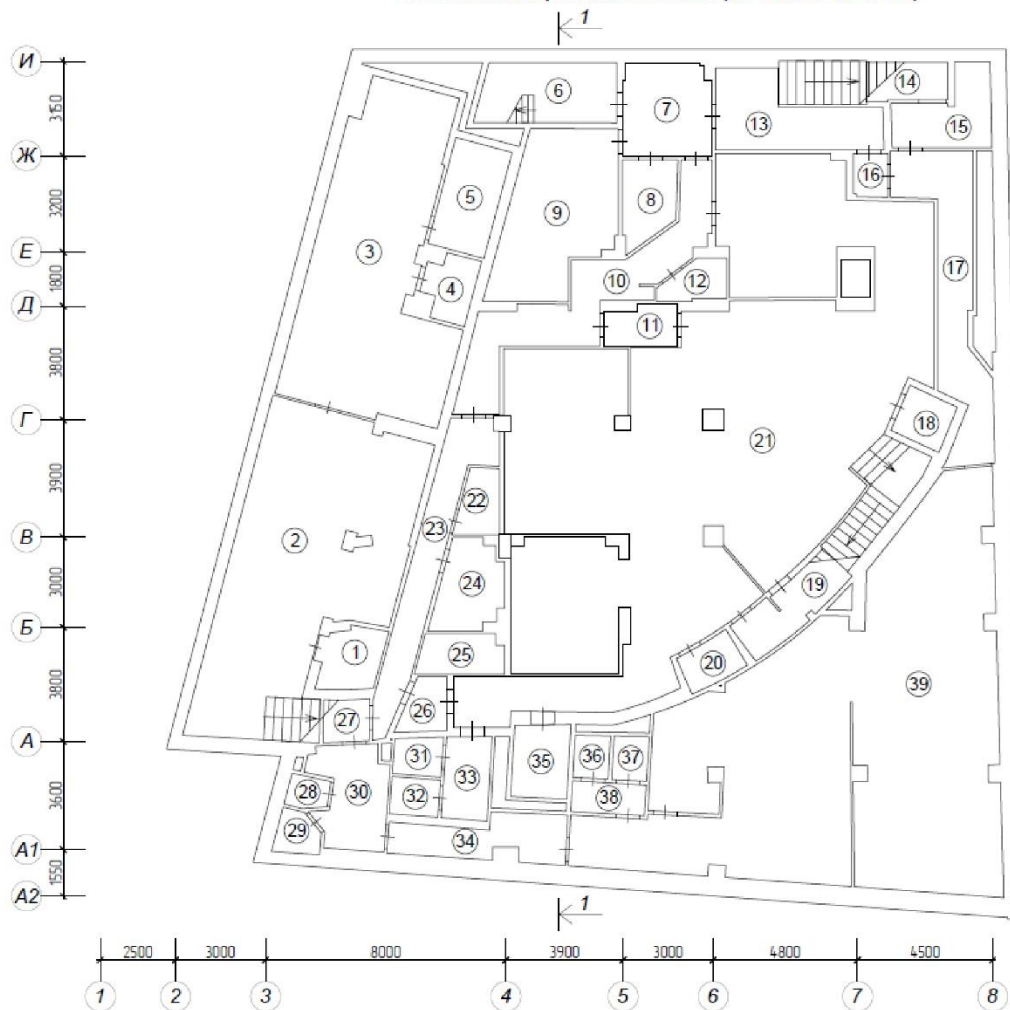
Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 82 из 117



Поэтажный план и экспликация

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

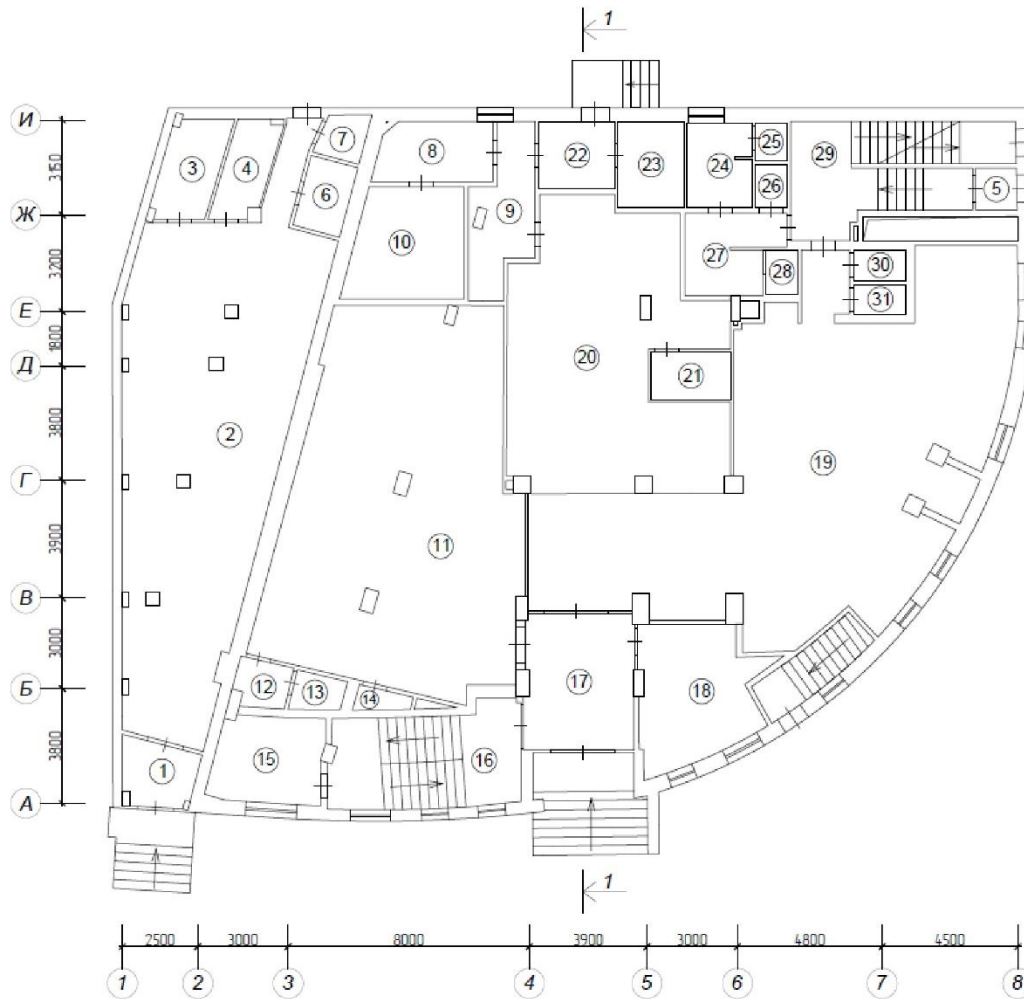


Экспликация помещений цокольного этажа

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



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

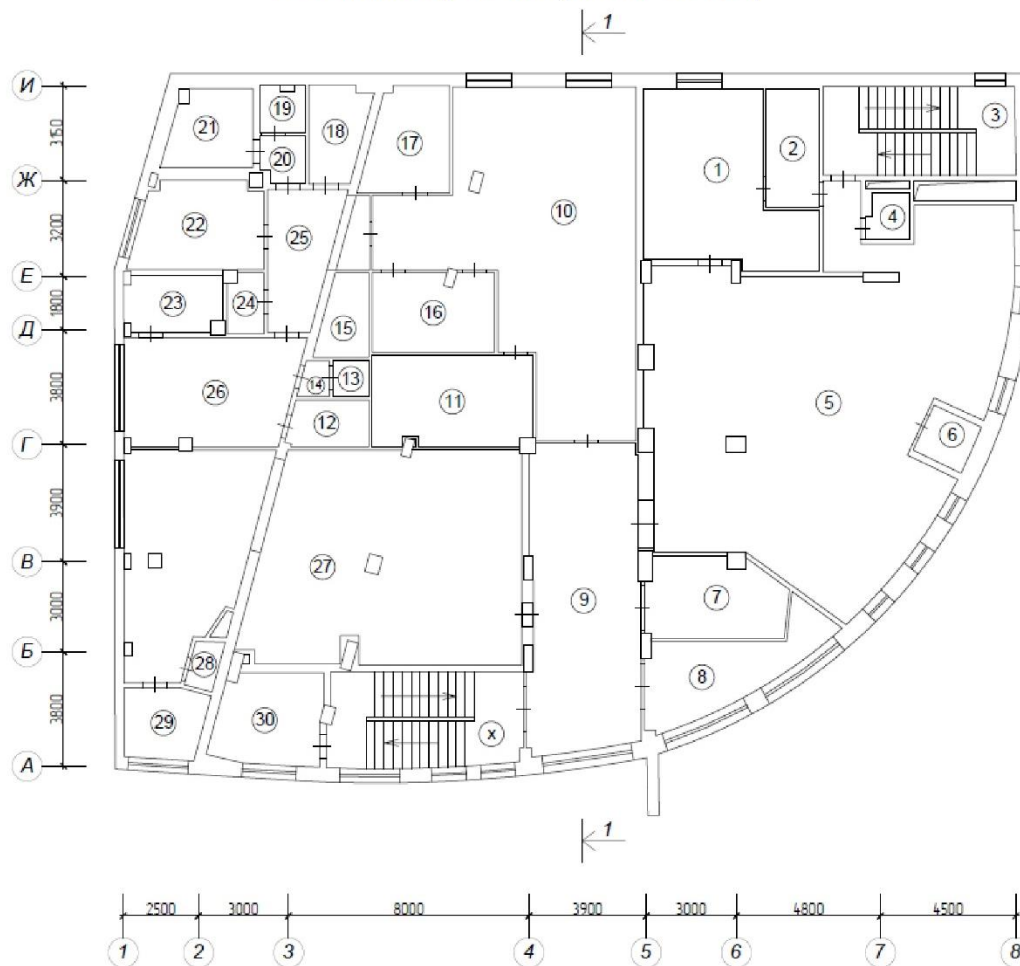


Экспликация помещений первого этажа

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



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

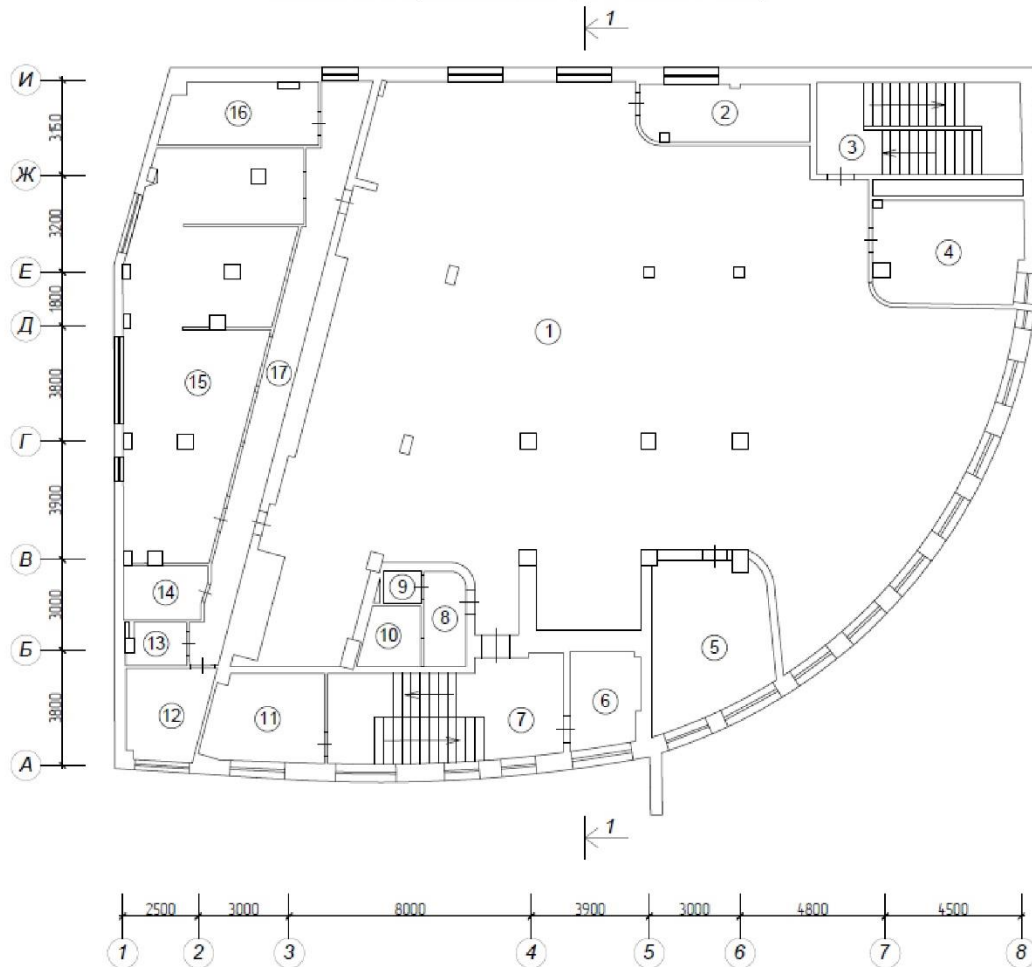


Экспликация помещений второго этажа

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



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

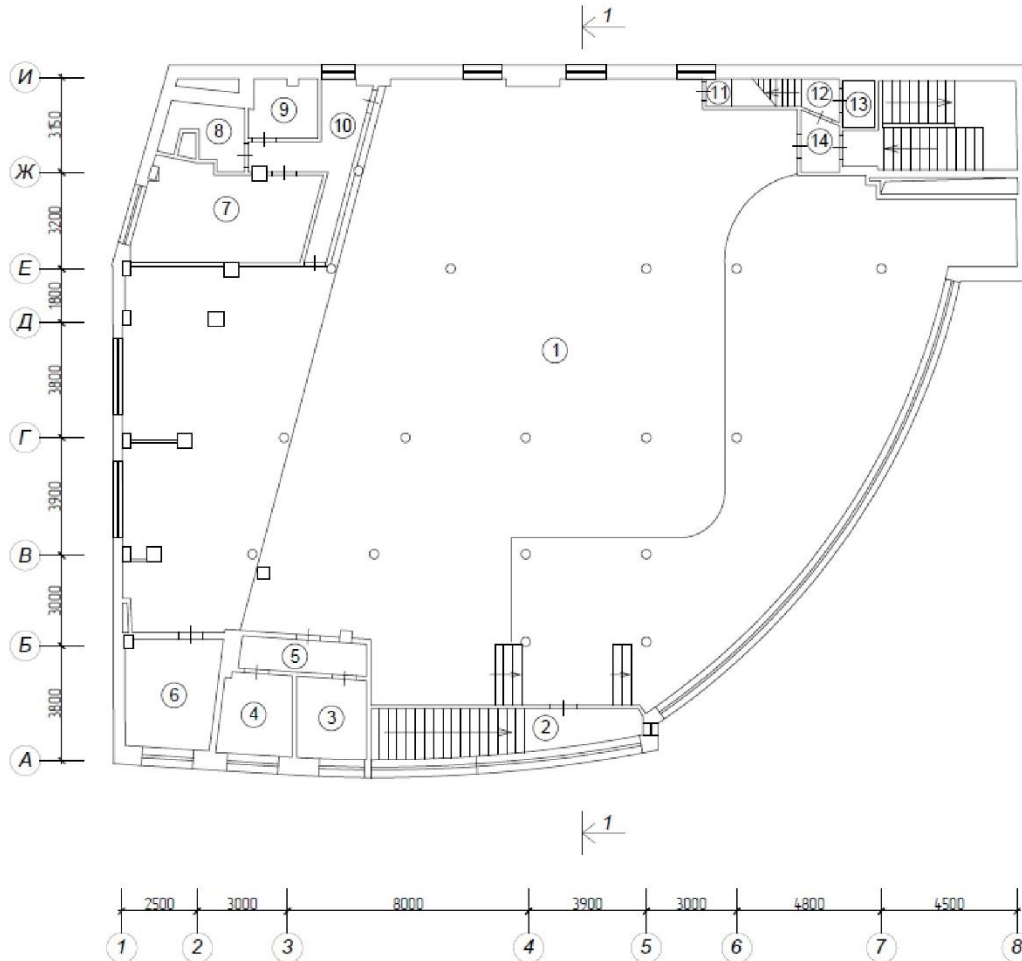


Экспликация помещений третьего этажа

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



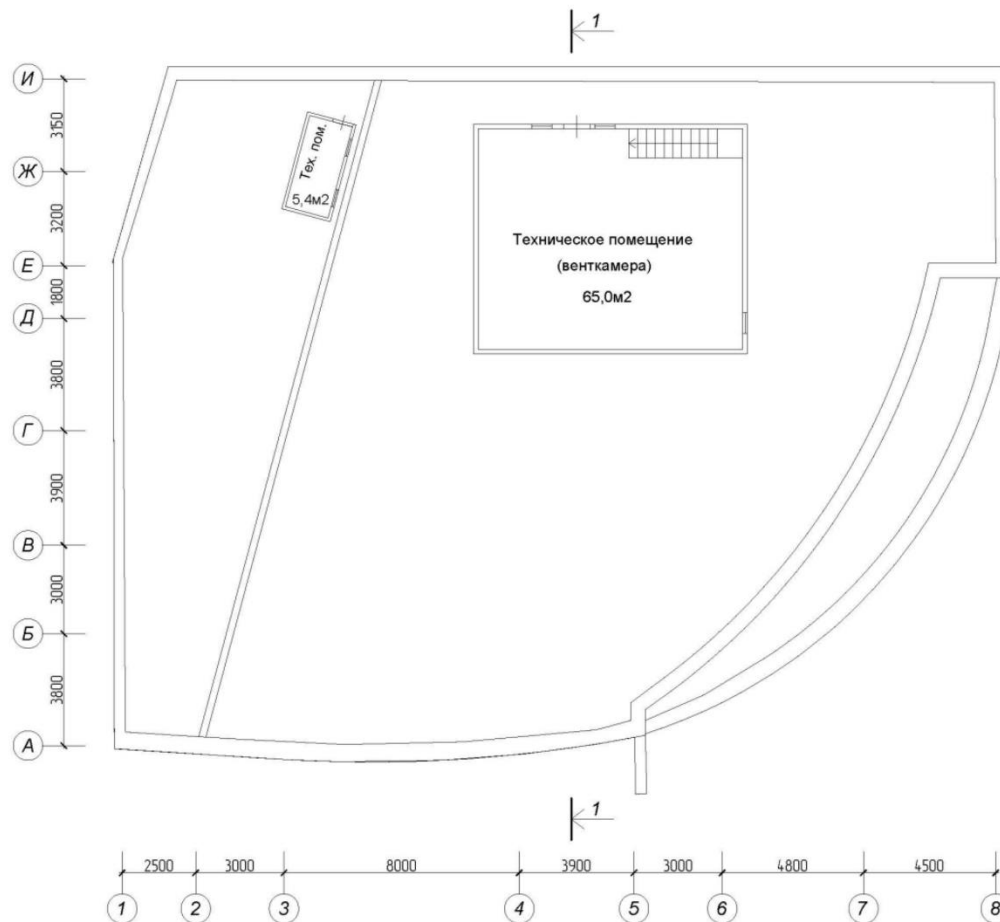
Схема плана четвертого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений четвертого этажа

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

Схема плана кровли (на основе М 1:200)



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

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № 15Д

город Москва

13 июля 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Акварель», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» (ОГРН 1027739198508), в лице Генерального директора Оганова Артура Робертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. Предмет Договора

1.1. Помещение.

1.1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору нежилое Помещение (далее по тексту «Помещение»), находящееся в Здании («Торговый Центр»), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Барклай, д. 10А (далее по тексту «Здание»), а Арендатор обязуется принять Помещение. Помещение предоставляется Арендатору за плату во временное пользование. Арендатор обязуется выплачивать за Помещение арендную плату, предусмотренную в настоящем Договоре (далее по тексту «Арендная Плата»).

Предоставление Помещения в аренду по настоящему Договору не предполагает и не влечет передачу прав собственности на него.

1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77 АН №192584 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве «31» марта 2011 года, (собственник – ООО «Акварель», объект права – нежилое здание площадью 2801,6 кв.м. по адресу: Россия, г. Москва, ул. Барклай, 10 «А»).

1.1.3. Помещение находится на 1 (первом) этаже Здания. Общая площадь Помещения составляет 270,2 (двести семьдесят целых две десятых) квадратных метров.

Расположение Помещения указано в плане (Помещение 8), являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае, если после производства отделочных работ Арендатором площадь помещения сократилась, для расчета всех арендных платежей применяется площадь, зафиксированная Сторонами в Акте приема-передачи.

1.1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение свободно от любых прав третьих лиц: не продано, не сдано в аренду, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Здание является предметом залога по договору ипотеки (залог недвижимости) № 2011-69/з-2 от 14 ноября 2011г., заключенному между АКБ «АК БАРС БАНК» (ОАО) и ООО «Акварель». Арендодатель обязуется предоставить Арендатору письмо-согласие банка – залогодержателя на заключение настоящего договора на согласованных сторонами условиях.

1.1.5. Помещение сдается для использования в розничной торговой деятельности Арендатора в сфере организации предприятия быстрого питания «Burger King» (далее по тексту «Торговый Профиль»), а также в складских и административных целях, связанных с такой розничной торговой деятельностью (далее по тексту «Разрешенное Использование»).

1.1.6. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей Разрешенного Использования в соответствии с Торговым Профилем, предусмотренным настоящим Договором и не изменять Торговый Профиль без предварительного письменного согласия Арендодателя. Помещение не может использоваться ни для каких незаконных целей или в нарушение законодательства Российской Федерации или постановлений каких-либо государственных и муниципальных органов. Арендатор строго соблюдает и обеспечивает строгое соблюдение всеми пользователями Арендатора (как они определены ниже) всего законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности Арендатора, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм,

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

1.2. Передача Помещения. На момент подписания договора помещение передано Арендатору по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

1.3. Телекоммуникационные услуги. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендатор самостоятельно заключает договор с согласованной с Арендодателем компанией-поставщиком телекоммуникационных услуг в Здании, в отношении установки и использования телефонных линий в Помещении. Арендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией таких телефонных линий в течение срока аренды по настоящему Договору (далее по тексту «Срок Аренды»).

2. Срок Аренды

2.1. Срок Аренды. Настоящий договор действует с Даты Начала Аренды согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания Акта приема передачи (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует в течение 5 (пяти) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.

2.2. Процедура государственной регистрации Долгосрочного Договора аренды осуществляется силами Арендатора. Арендодатель и Арендатор обязуются не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Долгосрочного Договора аренды подготовить комплект документов, необходимых для государственной регистрации права аренды, и подать данные документы для регистрации Долгосрочного договора аренды.

2.3. Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений (изменений) к Долгосрочному договору аренды несет Сторона – инициатор таких изменений. В случае если на заключении дополнительного соглашения настаивают обе Стороны, расходы по государственной регистрации они несут в равном размере.

3. Платежи и расчеты по настоящему Договору

3.1. Арендная плата. Арендная плата по настоящему Договору (далее по тексту «Арендная Плата») складывается из Базовой Арендной Платы (п. 3.2. настоящего Договора), операционных (эксплуатационных) расходов и коммунальных (дополнительных) платежей (п. 3.3. настоящего Договора).

3.1.2. В случае уменьшения общей площади Помещения, за счет внутренней перепланировки, произведенной Арендатором, размер площади Помещения, установленный настоящим Договором, для расчета величины Арендной Платы, корректировке не подлежит.

3.2. Базовая Арендная Плата.

3.2.1. Арендная плата за все помещение составляет 60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц в месяц, включая НДС по ставке 18% (Восемнадцать) процентов. Стоимость операционных услуг финансовых организаций включена в Базовую Арендную плату.

3.2.2. В случае если Арендатор после прекращения или расторжения настоящего Договора будет продолжать занимать Помещение полностью или частично, Арендатор будет обязан платить за этот период Арендодателю Базовую Арендную Плату, в сумме, предусмотренной в п. 3.2.1. настоящего Договора.

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

1.3. Коммунальные (дополнительные) платежи

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

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

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

1.4. Порядок уплаты Базовой Арендной Платы.

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Операционные расходы.

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

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

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

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

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

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

1.6. Обеспечительный взнос.

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

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

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

из суммы **Обеспечительного Вноса**, **Арендатор** обязан восстановить **Обеспечительный Внос** в его первоначальном размере в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты соответствующего уведомления **Арендатора Арендодателем**.

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

4. Права и обязанности Арендодателя

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

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

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

5. Права и обязанности Арендатора

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

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

7. Обстоятельства непреодолимой силы

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

8. Расторжение Договора

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

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

9. Страхование

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

10. Заключительные положения

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

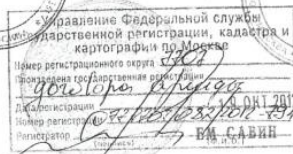
- 10.4. **Уведомления.** Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается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

11. Реквизиты Сторон

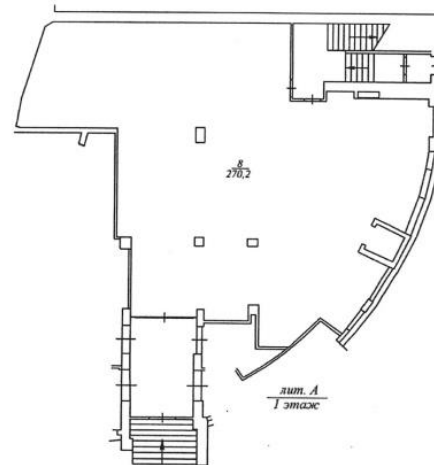
| | |
|---|---|
| Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Акварель» Юридический адрес: 121096, г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А Фактический адрес: 121096, г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А ИНН/КПП 7730062108/773001001 р/с 40702810880020000584, в Московском филиале ОАО «АК БАРС» БАНК г. Москва,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

Генеральный директор
А.Р. Оганов

Генеральный директор
Д. Медовый



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



| Регистратор | ФУОИ "Управление кадастра и картографии по Москве" | РФ | |
|---------------|--|----------------|--------------------|
| лист 1 | Потомственный план помещения | | |
| листок 1 | Масштаб 1:200 | | |
| Дата | Исполнитель | Фамилия И.О. | Подпись |
| 21.02.2012 г. | Выполнил | Софорова А.А. | <i>[Signature]</i> |
| 21.02.2012 г. | Проверил | Олейников В.В. | <i>[Signature]</i> |



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

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

| | | | |
|--|---|---|-------------------------------------|
| Примечание: Согласно плану БТИ | Инвентарный номер 090:16569/XXVII, площадь 250 м.кв | Занимаемое помещение Мпомещения Площадь м² | |
| Примечание: телефон | Предоставляется провайдером | Телефон. Кол-во розеток | |
| | Предоставляется провайдером | Компьютер. линии (интернет) Кол-во розеток | |
| Примечание: оплата по счетчику | Ред.= 48 кВт | Эл. мощность кВт/час | |
| Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2 | 2,5/ 0,0289 | Хол. | Воздушное М³/сутки / лит / м³ |
| Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2 | 2,5/ 0,0289 | Гор. | |
| | 2,5/0,0289 | Хоз./ физкал. | Воздух М³/сутки / лит / м³ |
| | 1,5/0,0174 | Промыш. | |
| Примечание: система В-1 за счет и на балансе Арендатора | 5130 | Вытяжка М³/час | |
| Примечание: система П-1а за счет и на балансе Арендатора | 6435 | Приток М³/час | |
| Примечание: системы В-2, В-3, В-4 за счет и на балансе Арендатора | 5530 + 325 + 900 | Вытяжка М³/час | |
| Примечание: существующая система П-1 на балансе Арендатора | 4600 + 900 | Приток М³/час | |
| Примечание: Природный газ. Давление городского газопровода. Оплата по счетчику | Лмакс = 10 М3/ч Лсред = 5 М3/ч | Газоснабжение | |
| Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ | Отепл. = 42,6 кВт | Холодоснабжение кВт | |
| Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ | — | Холодильная и морозильная камеры | |
| Примечание: Согласно проекта АР | В рамках планировочных решений | С/у для персонала | |
| Примечание: отдельная, входит в арендуемое помещение | Предоставлено ТЦ | Зона разгрузки товара | |
| Примечание: Утилизация включается в арендную плату отдельной статьей или производится силами и средствами Арендатора | Предоставлен оТЦ | Мусорные контейнеры | |
| Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2 | Вентиляция и отопление | Теплоснабжение | |
| | | Прим. | |



Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.

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

Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом
Клиент: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Удиритель доверительного управления/ПИФ: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ"
Инвестиционный портфель: № 4155 от 03.09.2020
Дата и время составления уведомления: 25.01.2021 15:30:00
Ответственный исполнитель Клиента: И.И. Дитяков

Table with 10 columns: Вид сделки, Предмет сделки, Матрица сделок, Контрагент по сделке, Страна сделки, Валюта сделки, Срок исполнения обязательств по сделке, Срок исполнения обязательств по сделке, Иные существенные условия сделки, Документ основания (номер, дата), Приложение. Row 1: ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОПЛАЩЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 152 ОТ 13.07.2012 ГОДА. Includes detailed text about lease agreement and company information.

Сметки ОАО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"
Заполнение СД
Дата и время составления заполнения
Причины отказа в выдаче согласия
Ответственный исполнитель СД

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



Дополнительное соглашение от 26.01.2021 г. к долгосрочному договору аренды
№15Д от 13.07.2012 г.

ВХ. от 29.01.2021

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ
АРЕНДЫ № 15Д ОТ 13.07.2012 ГОДА

г. Москва

 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 0289940 от 23.05.2019 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2019-3-41, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к долгосрочному договору аренды № 15Д от 13.07.2012 года (далее - «Договор») о нижеследующем:

В связи с внесением Здания в общее имущество владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» Стороны пришли к соглашению:

1. С «17» ноября 2020 года все права и обязанности по Договору переходят к Новому Арендодателю.

2. Внести изменения в преамбулу Договора, изложив ее в следующей редакции:
«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 0289940 от 23.05.2019 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2019-3-41, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили, настоящий Договор о нижеследующем:»

3. Арендодатель не имеет к Арендатору претензий по оплате арендной платы по Договору за период с 17.11.2020 г. по 30.11.2020 г.

Начиная с 01.12.2020 г. Арендатор уплачивает все платежи, предусмотренные Договором, Арендодателю на его расчетный счет, указанный в разделе 11 Договора с учетом изменений, внесенных п. 10 настоящего дополнительного соглашения.

3.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае наличия задолженности Арендатора перед Арендодателем по оплате Арендной платы, предусмотренной Договором, за период с «01» ноября 2020 года по «14» января 2021 года (включительно), по факту оплаты данной задолженности в срок по «29» января 2021 года (включительно) Арендодатель не будет иметь к Арендатору претензий имущественного и/или неимущественного характера по Договору, право на односторонний отказ Арендодателя от Договора по указанным основаниям к отношениям Сторон не применяется.

3.2. Обязательства Арендатора перед Арендодателем по внесению Обеспечительного взноса, предусмотренные пунктом 3.6 Договора должны быть исполнены до 01.02.2021 года, в противном случае Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере 0,1 (Ноль целых, одна десятая процента) % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4. Стороны пришли к соглашению изменить п. 1.1.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3 от 17.11.2020 г.»

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

«2.1. **Срок Аренды.** Настоящий договор действует с **Даты Начала Аренды** согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания **Акта приема передачи** (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует до «31» декабря 2025 года. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.»

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

«3.2.1. Арендная плата за все помещение в период с «01» января 2021 года по «31» декабря 2025 года составляет 15% (Пятнадцать процентов) от Товарооборота Арендатора ежемесячно, но не менее минимального размера Базовой Арендной Платы, как она указана ниже, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

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

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

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

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

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

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

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

В Товарооборот не включаются любые выплаченные суммы рекламаций по дефектным или некачественным товарам, а также любые выплаченные суммы по возврату товаров согласно статье 25 ФЗ «О защите прав потребителей», оформление которых произведено в порядке, установленном действующими нормативными актами РФ.

Справка о товарообороте, составленная по форме Приложения № 1 как она утверждена в Дополнительном соглашении от 29 июня 2020 г. к долгосрочному договору аренды № 15Д от 13.07.2012, направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты окончания отчетного месяца, а также электронные адреса Арендодателя: c.klochko@aktivo.ru, m.smimova@aktivo.ru, ar.shevchenko@alfacapital.ru.

Отчетный месяц равен календарному месяцу.

Первый отчетный месяц начинается с «1» марта 2021 года.

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

7. Стороны пришли к соглашению прекратить действие п.3.2.3. Договора, не меняя нумерации.

8. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор п.8.1.7. в следующей редакции:

«8.1.7. С «01» января 2024 года Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор в одностороннем порядке) уведомив Арендатора за 3 (Три) месяца до даты предполагаемого расторжения. В этом случае Арендатор не может требовать компенсации неотделимых улучшений и все неотделимые улучшения остаются в собственности Арендодателя.»

9. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор п.8.2.3. в следующей редакции:

«8.2.3. С «01» января 2022 года Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке) уведомив Арендодателя за 3 (Три) месяца до даты предполагаемого расторжения. В этом случае Арендатор не может требовать компенсации неотделимых улучшений и все неотделимые улучшения остаются в собственности Арендодателя.»

10. Стороны пришли к соглашению изменить п.11 Договора, изложив его в следующей редакции:

«11 Реквизиты и подписи Сторон:

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

Представитель по доверенности

Директор Центра по работе с
институциональными и корпоративными
клиентами

Н.Н.Антипов

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр.1
ИНН 7719723690,
ОГРН 1097746274009
р/с 40702810000060001274
Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266
КПП 770501001

Директор департамента недвижимости,
строительства и эксплуатации

Перевозчиков А.В.»

11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.

12. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны отдельно оговорили, что условия настоящего дополнительного соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с 17 ноября 2020 г.



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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

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

Представитель по доверенности

Директор Центра по работе с
институциональными и корпоративными
клиентами



Н.Н. Антипов

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр. 1
ИНН 7719723690,
ОГРН 1097746274009
р/с 4070281000060001274
Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Директор департамента недвижимости,
строительства и эксплуатации



Перевозчиков А.В.



Промаркировано, прошито и
скреплено печатью на
листе



Договор аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.



ВХ. от 05.10.2020

Договор аренды помещения
№ 6/16-А

г. Москва

«22» августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Игольников Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидириана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **«Места общего пользования»** - площади *Торгового центра*, которые доступны для пользования третьим лицам постоянно или в определенное время, за вычетом площадей, переданных в пользование по договору аренды отдельным арендаторам.

1.2. **«Неотделимые улучшения»** - изменения *Помещения*, произведенные Арендатором за счёт собственных средств, которые невозможно устранить (демонтировать) без ущерба для *Помещения*.

К *Неотделимым улучшениям* относятся результаты произведённых ремонтных, отделочных, электромонтажных и пусконаладочных работ, перепланировки *Помещения*, витрины, двери и дверная фурнитура, подвесной потолок (включая светильники, являющиеся его конструктивной частью), розетки, выключатели и дополнительное инженерное оборудование.

1.3. **«Обустройство Помещения»** - любые работы, осуществляемые Арендатором или его Подрядчиками в *Помещении*, включающие в себя проектирование, согласование, общестроительные работы, в том числе отделку *Помещения*, монтаж инженерных систем и оборудования.

1.4. **«Отчетный период»** - период времени равный календарному месяцу.

1.5. **«Рабочий проект»** - проект производства Арендатором отделочных и строительно-монтажных работ в *Помещении*.

1.6. **«Разрешенное использование»** - согласно настоящему Договору является любое использование Помещения, которое осуществляется при соблюдении Арендатором требований по всем согласованиям, наличию лицензий, разрешений и одобрений как государственного, так и частного характера, которые могут требоваться для его деятельности, которое не влечет причинения Арендодателю и Объекту ущерба, убытков, упущенной выгоды, не влечет нарушения Арендатором законных и договорных обязательств Арендодателя по содержанию имущества и его использованию перед любыми третьими лицами, не влечет полного или частичного выбытия Объекта из свободного владения, пользования Арендодателя, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором.

1.7. **«Расчетная площадь»** - площадь *Помещения*, которая определяется в соответствии с Методом измерения *Расчетной площади* (Приложение №5к настоящему Договору) и применяется для расчета всех платежей и иных обязательств Арендатора по настоящему Договору. Расчетная площадь по настоящему Договору составляет 96,8 кв.м

1.8. **«Торговый центр»** - нежилые помещения общей площадью 2 801,6 кв.м, 4 этажа и подземный этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул.Баркляя 10А, которые принадлежат Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 апреля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/004/2016-2848/2.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять в аренду на условиях настоящего Договора нежилое помещение общей площадью 96,8 кв. м, расположенное на первом этаже в *Торговом центре* по адресу: г. Москва, ул. Баркляя 10А. Арендуемое помещение является единым обособленным помещением, выделено на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1). Здание, в котором находится Объект, является объектом капитального строения, фундамент здания прочно связан с земельным участком и с сетями инженерно-технического обеспечения здания.

1

Арендодатель гарантирует, что Помещение, являющееся объектом настоящего Договора, на момент его заключения не обременено правами третьих лиц, не находится в аварийном состоянии, здание, в котором расположено указанное Помещение, не подлежит сносу и постановке на капитальный ремонт.

2.2. Расположение, границы и иные характеристики *Помещения* обозначены на копии поэтажного плана *Торгового центра* (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.3. Арендодатель не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать в аренду, субаренду, передавать на иных условиях во временное владение и/или пользование помещения, находящиеся на любых законных основаниях у Арендодателя по адресу, указанному в 2.1 настоящего Договора, для размещения в них детских, образовательных, медицинских, религиозных учреждений и организаций как государственных, так и частных форм собственности.

3. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Арендодатель в срок не позднее 2-х календарных дней с момента подписания настоящего Договора передает, а Арендатор принимает *Помещение* по акту приема-передачи, который является Приложением № 3 к настоящему Договору.

Акт приема-передачи Помещения составляется Сторонами в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа. Акт приема-передачи должен содержать информацию о техническом состоянии Помещения на момент сдачи в аренду. В Акте приема-передачи должно быть перечислено установленное в Помещении оборудование, инженерные коммуникации и сети.

3.2. В дату прекращения настоящего Договора Арендатор обязан освободить *Помещение*, в том числе от принадлежащего ему и любым третьим лицам имущества и передать его Арендодателю по Акту возврата.

На дату прекращения настоящего Договора Арендатор обязан устранить все недостатки и повреждения, причиненные *Помещению* в результате его использования. Если по истечении срока, установленного для возврата *Помещения*, Арендатор не устранил недостатки и повреждения, причиненные *Помещению*, Арендодатель вправе осуществить ремонт *Помещения* самостоятельно. При этом Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя обязан возместить Арендодателю все документально подтвержденные расходы.

Имущество, оставленное Арендатором в *Помещении* на дату прекращения срока действия настоящего Договора, признается Сторонами не имеющим ценности для Арендатора и Арендодатель вправе поручаться им по собственному усмотрению без последующего возмещения Арендатору ущерба и выплаты компенсаций.

3.3. Любые *Неотделимые улучшения* могут производиться Арендатором только после их письменного согласования с Арендодателем.

По требованию Арендодателя Арендатор обязан демонтировать несогласованные *Неотделимые улучшения* за свой счет с возмещением или устранением ущерба *Помещению* в сроки, указанные Арендодателем.

Все *Неотделимые улучшения*, произведенные Арендатором, по окончании срока действия настоящего Договора остаются у Арендодателя без возмещения их стоимости.

3.4. В случае если Арендодатель отказывается без разумных на то причин от подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещения, Арендатор имеет право подписать вышеуказанный документ в одностороннем порядке. В таком случае датой возврата Помещения будет считаться дата, указанная в одностороннем акте, арендная плата с указанной даты не начисляется.

3.5. В случае проведения Арендатором согласованной с Арендодателем перепланировки, ремонтных и демонтажных работ в Помещении, Арендодатель принимает Помещение с учетом фактического состояния без предъявления требований о возврате Помещения в состояние, существовавшее на момент заключения Договора.

4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата.

4.1.1. За аренду *Помещения* Арендатор обязан оплачивать Арендодателю арендную плату, которая включает в себя Постоянную часть арендной платы и Переменную часть арендной платы, в размере, порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре.

Постоянная арендная плата за *Помещение* в период с 22.08.2016г. по 31.08.2016г. составляет 50 138 (Пятьдесят тысяч сто тридцать восемь) рублей, в т.ч. НДС-18%;

Постоянная арендная плата за *Помещение* за каждый полный месяц аренды в период с 01.09.2016г. по 30.11.2016г. составляет 172 697 (Сто семьдесят две тысячи шестьсот девяносто семь) рублей, в т.ч. НДС-



18%; в период с 01.12.2016г. по 30.08.2021г. составляет 378 782 (Триста семьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18%. Сумма постоянной арендной платы за первый год аренды изменению не подлежит.

Размер арендной платы за Помещение может быть изменен Арендодателем не ранее чем, через 12 (двенадцать) месяцев со дня подписания Сторонами настоящего Договора, но не более чем на 8 (Восемь) процентов от существующего на день такого увеличения размера Арендной платы. В дальнейшем Арендодатель имеет право на изменение размера арендной платы не более одного раза за календарный год, но не более чем на 8 (Восемь) процентов от существующего на день такого увеличения размера Арендной платы. Письменное уведомление об изменении арендной платы вместе с прилагаемым, подписанным со стороны Арендодателя дополнительным соглашением доставляется Арендатору за тридцать дней до изменения арендной платы. Дата изменения арендной платы и новый размер арендной платы за арендуемое Помещение определяется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

Переменная часть арендной платы взимается Арендодателем за предоставление коммунальных услуг. Коммунальные услуги включают в себя обеспечение Помещения электроснабжением, воздушно-отоплением, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением и канализацией, вывоз ТБО. Коммунальные услуги рассчитываются ежемесячно по тарифам, установленным поставщиками коммунальных услуг за данный период.

Плата за электроэнергию и водоснабжение и канализацию складывается из стоимости фактического потребления Арендатором электроэнергии и воды на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, и стоимости части потребленных электроэнергии и воды в Местах общего пользования пропорционально соотношению арендуемой площади Помещения к общей арендопригодной площади Торгового центра согласно расчету Арендодателя по соответствующим тарифам, установленным снабжающими организациями.

Плата за отопление, водоотведение и вывоз ТБО исчисляются исходя из общей суммы платежей, подлежащих оплате Арендодателем за данные услуги в целом по Торговому центру пропорционально соотношению арендуемой площади Помещения к общей арендопригодной площади Торгового центра согласно расчету Арендодателя по тарифам, установленным поставщиками услуг.

В случае если приборы учета в Помещении не установлены, и рассчитать объем фактически потребленных коммунальных услуг не представляется возможным, расчет платежей за коммунальные услуги осуществляется Арендодателем по следующей формуле:

$$X = Y * Z\%, \text{ где}$$

X – Переменная плата за пользование Коммунальными услугами в Помещении,

Y – затраты на Коммунальные услуги, понесенные Арендодателем по Торговому центру в отчетном месяце;

Z% – Процентная доля арендуемого Помещения в общей арендопригодной площади Торгового центра, которая составляет 3,46%.

4.2. Порядок оплаты арендной платы.

4.2.1. Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и прекращается с даты возврата Помещения Арендатором, оформленного соответствующим Актом возврата.

4.2.2. Постоянная часть арендной платы за каждый месяц аренды вносится Арендатором до 10 (Десятого) числа оплачиваемого месяца.

4.2.3. Арендатор обязуется осуществить первый платеж Постоянной части арендной платы за период с 22.08.2016 по 30.09.2016 в течение 5-ти календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.2.4. Переменная часть арендной платы за отчетный месяц подлежит оплате Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета.

4.2.5. Не направление или несвоевременное направление Арендодателем счета на оплату Постоянной части арендной платы не освобождает Арендатора от обязанности по своевременному внесению платежей в сроки, указанные в настоящем Договоре. В случае не предоставления счета, Арендатор производит оплату на основании реквизитов, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

4.2.6. Датой любого платежа по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, либо иной расчетный счет Арендодателя, указанный в соответствующем письменном уведомлении Арендодателя.

4.2.7. В случае изменения ставки НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, Стороны обязуются произвести перерасчет арендной платы с учетом данных изменений.

4.3. Страховой депозит

4.3.1. Страховой депозит по настоящему Договору составляет 378 782 (Триста семьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят два) рубля, в том числе НДС 18%.

4.3.2. Арендатор обязан оплатить Арендодателю Страховой депозит в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Страховой депозит является обеспечительной мерой исполнения обязательств Арендатора, предусмотренных настоящим Договором. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить удержание из Страхового депозита суммы задолженности Арендатора перед Арендодателем, а также суммы любых неустоек, убытков и ущерба, причиненного Арендатором или его представителями Торговому центру, Помещению, оборудованию, какому-либо иному имуществу Арендодателя.

При этом Страховой депозит не зачитывается в счет будущих арендных платежей, а остается на счете Арендодателя до истечения срока действия настоящего Договора. Страховой депозит может удерживаться Арендодателем в одностороннем порядке в счет погашения задолженности по арендной плате только в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору и только после того, как Арендодатель выполнит перед Арендатором свои обязательства по предоставлению Помещения в аренду.

4.3.3. Страховой депозит не является задатком и обеспечительным платежом, а в силу п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса РФ является иным способом обеспечения обязательств Арендатора по настоящему Договору. На сумму Страхового депозита не начисляются проценты.

4.3.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о намерении использовать Страховой депозит с указанием суммы неисполненного Арендатором денежного обязательства. В случае если Арендатор не произвел оплату задолженности в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, Арендодатель вправе удержать непоплаченную сумму из Страхового депозита.

В случае если Арендодатель произвел удержание какой-либо суммы из Страхового депозита, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Страхового депозита, до размера, определенного настоящим Договором, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета.

4.3.5. Страховой депозит находится у Арендодателя в течение срока действия настоящего Договора. В случае надлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Страховой депозит будет возвращен Арендатору в части, не причитающейся Арендодателю, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования после погашения перед Арендодателем всех задолженностей по Договору, освобождения Помещения, подписания Сторонами Акта возврата Помещения и Акта сверки взаиморасчетов.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору Помещение для Разрешенного использования в сроки, указанные в п. 3.1 настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить Арендатору в течение 3 -х рабочих дней с момента подписания договора полный пакет оформленных надлежащим образом документов для регистрации Договора в регистрирующем органе.

5.1.3. Передать Помещение Арендатору, с возможностью подключения к сети «Интернет» через провайдера, осуществляющего услугу в здании, либо предоставить доступ для прокладки интернет-кабеля и телекоммуникаций, обеспечить возможность установки оборудования телекоммуникации на крыше здания, расположенного по адресу, указанному в п.2.1 настоящего Договора.

5.1.4. Обеспечить бесперебойное функционирование и исправное техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, противопожарной сигнализации, энергоснабжение в размере 20 кВт.

5.1.5. До момента подписания настоящего Договора согласовать с Арендатором место установки вески или информационной конструкции.

5.1.6. Обеспечить круглосуточный доступ сотрудников и посетителей Арендатора в арендуемое им Помещение в течение всего срока аренды.

5.1.7. Обеспечить уборку мест общего пользования, прилегающей территории и вывоз мусора.



5.1.8. Сообщить о предстоящем плановом отключении или временном перерыве в подаче электроэнергии, тепло- и водоснабжения в письменном виде в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней до планируемой даты отключения.

5.1.9. В случае аварий в инженерных сетях Помещения, произошедших не по вине Арендатора, в разумный срок устранить их последствия.

5.1.10. Не менее чем за 3 (три) месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт или его ликвидации.

5.1.11. В случае причинения ущерба имуществу Арендатора своими виновными действиями (бездействием) возместить его в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предъявления такого требования и расчета стоимости причиненного ущерба.

5.1.12. Арендодатель не вправе без письменного согласия Арендатора сдавать в аренду, субаренду, передавать на иных условиях во временное владение и/или пользование помещения, находящиеся на любых законных основаниях у Арендодателя по адресу, указанному в 2.1 настоящего Договора, для размещения в них детских, образовательных, религиозных, медицинских учреждений и организаций как государственных, так и частных форм собственности.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. На свободный доступ в Помещение своих представителей в следующих случаях:

5.2.1.1. Самостоятельно в любое время с целью осуществления контроля за состоянием Помещения, а также контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора и Правил внутреннего распорядка Торгового центра.

5.2.1.2. Самостоятельно в любое время в случае наступления или возможности наступления чрезвычайной ситуации, в том числе, аварии, пожара и т.п., либо для проведения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии Помещения и/или Торгового центра, для ликвидации неисправностей в оборудовании и инженерных сетях, установленных в Торговом центре.

5.2.2. Производить в Торговом центре любые работы для устранения аварийных ситуаций и в любое время без согласования с Арендатором.

5.2.3. Без предварительного согласования с Арендатором в одностороннем порядке вносить изменения в Правила внутреннего распорядка и Положение о безопасности работы Торгового центра с обязательным направлением Арендатору письменного уведомления о таких изменениях. При этом указанные изменения и дополнения имеют обязательный характер для Арендатора, в случае отсутствия противоречий с положениями настоящего Договора.

5.2.4. Без дополнительного согласия Арендатора распорядиться правами на Торговый центр, а также правами и обязанностями по настоящему Договору.

5.2.5. Проводить проверку документов Арендатора в целях контроля за достоверностью информации, предоставленной Арендодателю в рамках настоящего Договора.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. При осуществлении коммерческой деятельности в Помещении использовать контрольно-кассовые машины (технику), которые должны быть зарегистрированы Арендатором в установленном законом порядке в налоговом органе по месту учета Арендатора в качестве налогоплательщика.

6.1.2. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных систем, относящихся к арендованному Помещению.

6.1.3. Своими силами и за свой счет получать лицензии, разрешения и согласования, необходимые для осуществления Арендатором деятельности в Помещении.

6.1.4. Не передавать Помещение (или его часть) в субаренду, не переуступать, не закладывать и не обременять права по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, установить в Помещении своими силами и за свой счет счетчики (приборы учета) потребления электроэнергии, а также горячей и холодной воды. Совместно с Арендодателем активировать установку и показания счетчиков в Помещении.

5

Арендатор обязуется ежемесячно не позднее 5 (Пятого) дня месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю показания счетчиков. Арендатор обязан предоставить Арендодателю возможность проверить показания счетчиков.

6.1.6. Соблюдать лимиты электропотребления в Помещении 20 кВт:

6.1.7. Соблюдать лимиты максимально допустимой нагрузки на пол в Помещении из расчета не более 300 кг/кв.м.

6.1.8. Соблюдать Правила внутреннего распорядка Торгового центра (Приложение № 2 к настоящему Договору) и Положение о безопасности работы Торгового центра (Приложение № 4 к настоящему Договору) в части, не противоречащей условиям настоящего Договора.

6.1.9. Не использовать инженерные сети с превышением их проектной мощности. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила пожарной и технической безопасности, нормы и правила в области гражданской обороны, по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, санитарные нормы и правила, выполнять все требования соответствующих инстанций, как в отношении Помещения, так и в отношении Торгового центра. При этом Арендатор несет ответственность за нарушение санитарных, противопожарных и иных правил и норм, а также за невыполнение соответствующих требований по использованию Помещения.

6.1.10. В случае неисправности в системе пожарной и/или охранной сигнализации незамедлительно уведомить об этом представителя Арендодателя и принимать меры направленные на восстановление их работоспособности.

6.1.11. Содержать Помещение в чистоте и порядке. Обеспечить в Помещении или в иных местах, указанных Арендодателем, наличие контейнеров для пищевых отходов. Ежедневно и своевременно осуществлять вынос мусора в места, определенные Арендодателем. Ежедневно своими силами и за свой счет вывозить из Помещения крупногабаритный и строительный мусор.

6.1.12. Следить за чистотой витрин, осуществлять мойку рам, стекол внутри и снаружи Помещения. В случае повреждения (нанесения царапин) антивадальной пленки, которой оклеены витрины Помещения, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет произвести замену пленки в соответствии с утвержденным стандартом.

6.1.13. Не размещать какое-либо имущество и товары за пределами Помещения.

6.1.14. Не допускать проникновения за пределы Помещения каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, протекания воды и т.д.

6.1.15. Не допускать хранение и применение в Помещении взрывчатых, легковоспламеняющихся, сильнодействующих, ядовитых и иных изъятых из оборота веществ, предметов и изделий, пиротехнических изделий, за исключением случаев, когда подобные вещества и изделия являются частью товарной номенклатуры и реализуются в рамках Разрешенного использования.

6.1.16. Поддерживать Помещение и имущество в Помещении в исправном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт Помещения. Начало и окончание производства ремонтных работ, а также перечень работ должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем не позднее, чем за 7 (Семь) календарных дней до начала их проведения путем направления соответствующей заявки в адрес Арендодателя. При этом привлечение Арендатором какого-либо подрядчика для выполнения ремонтных работ в Помещении возможно только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.17. Предварительно письменно согласовывать с Арендодателем любые изменения дизайна Помещения, в том числе вывесок, объявлений и витринного пространства.

6.1.18. Информировать Арендодателя о любых обращениях к нему уполномоченных органов, о любых событиях, действиях третьих лиц, которые могут оказать влияние на пользование Помещением.

6.1.19. В случае получения Арендодателем какого-либо требования от уполномоченного органа в отношении Торгового центра и/или Помещения, Арендатор обязан по письменному уведомлению от Арендодателя исполнить указанное требование в той части, в которой оно относится к Помещению. Требование уполномоченного органа должно быть исполнено в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления соответствующего уведомления Арендатору.

Арендодатель имеет право самостоятельно исполнить указанное требование уполномоченного органа и потребовать от Арендатора возместить расходы, связанные с выполнением такого требования в той части, в которой оно относится к Помещению. Документально подтвержденные расходы Арендодателя должны быть возмещены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя.

6.1.21. Арендатор в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания настоящего договора обязуется заключить договор на техническое обслуживание элементов и устройств противопожарных систем

6



расположенных внутри помещения с подрядной организацией обслуживающей нежилое здание по пожарной безопасности. Проект договора необходимо предоставить Арендодателю на согласование до момента подписания договора аренды.

6.1.22. Самостоятельно и за свой счет обеспечить охрану Помещения и сохранность имущества, находящегося в Помещении.

6.1.23. Без предварительного согласия Арендодателя не использовать Помещение в качестве своего места нахождения при регистрации в налоговом органе.

6.1.24. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи предоставить Арендодателю запломбированный комплект ключей от Помещения, список лиц материально-ответственных за имущество Арендатора в Помещении, а также копии доверенностей на этих лиц, подтверждающих право представления интересов Арендатора в Торговом центре, в том числе по приемке корреспонденции от Арендодателя.

6.1.25. Нести полную ответственность за соблюдение трудового и миграционного законодательства РФ. Все сотрудники Арендатора или его Подрядчика, не являющиеся гражданами РФ, должны иметь регистрацию и документы для осуществления трудовой деятельности на территории г. Москвы.

6.2. Арендатор имеет право:

6.2.1. Проводить за свой счет рекламные мероприятия (акции) в *Торговом центре* при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.2.2. Использовать без дополнительного разрешения наименование Арендодателя в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.2.3. Использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя товарные знаки, логотип Арендодателя в своей рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.2.4. При наличии предварительного письменного согласия Арендодателя привлекать для охраны Помещения и находящегося в нем имущества третьих лиц.

6.2.5. В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п.п. 2.1, 5.1.3-5.1.6, 5.1.9, 5.1.12, Арендатор наделяется правом расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендодателю письменное уведомление о расторжении Договора не позднее 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен по «30» августа 2021 года (включительно).

7.2. Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами акта приема-передачи и прекращается «30» августа 2021 года.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

7.4. По истечении срока договора Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за 1 (один) месяц до окончания действия Договора.

7.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа в любом из следующих случаев:

7.5.1. Арендатор более 2 (двух) раз подряд не выполнил и/или ненадлежащим образом (в частности, несвоевременно) выполнил какое-либо из своих обязательств по настоящему Договору и не исправил допущенное нарушение в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения требования Арендодателя об исправлении нарушения;

7.5.2. Арендатор более 2 (двух) раз подряд просрочил оплату арендной платы и/или Страхового депозита более чем на 10 (десять) рабочих дней;

7.5.3. Арендатор использует *Помещение* не по его назначению, без письменного согласия Арендодателя;

7.5.4. Арендатор ухудшает состояние Помещения и/или Торгового центра.

7.5.5. В отношении Арендатора возбуждена процедура банкротства или ликвидации;

7.5.6. Арендатор в течение более чем 3 (Трех) рабочих дней не обеспечивает доступ представителям Арендодателя в *Помещение* для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора;

7

7.5.7. Если Арендатор при осуществлении коммерческой деятельности в *Помещении* не использует или перестал использовать контрольно-кассовую машину и не устранил данное нарушение в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя, а также, если такое нарушение будет допущено более двух раз;

7.5.8. Если *Помещение* было передано Арендатором в субаренду или иным образом обременено Арендатором без письменного согласия Арендодателя;

7.6. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендодателю не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до планируемой даты расторжения.

7.7. В случае отказа Стороны от исполнения настоящего Договора, Договор прекращает свое действие в указанные в настоящем разделе сроки.

7.8. В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора по любому основанию, предусмотренному пунктом 7.5 настоящего Договора, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю все документально подтвержденные убытки, понесенные Арендодателем в связи с таким отказом. При этом стоимость Неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Помещении, не компенсируется Арендатору.

7.9. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке без объяснения причин отказаться от настоящего Договора путем направления соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 2 (Два) месяца до даты отказа от настоящего Договора. В этом случае Арендодатель компенсирует Арендатору документально подтвержденную остаточную балансовую стоимость *Неотделимых улучшений в Помещении*, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, а также возвращает Арендатору Страховой депозит. Данный пункт не действует в течение 2 лет с даты подписания настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Арендатор обязан оплатить Арендодателю все понесенные и документально подтвержденные расходы и убытки, которые у Арендодателя могут возникнуть в связи с деятельностью Арендатора и/или его подрядчиков, а также убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Стороны договорились, что исполнение Арендодателем обязательств по Договору в соответствии со статьей 328 Гражданского Кодекса РФ обусловлено исполнением Арендатором своей обязанности по оплате арендной платы и Страхового депозита, и может быть приостановлено до тех пор, пока арендная плата и/или Страховой депозит не будут надлежащим образом оплачены в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае если Арендатор более 1 (одного) раза в течение календарного года задерживает оплату арендной платы и/или Страхового депозита на срок более 10 (Десяти) календарных дней с даты, когда соответствующий платеж должен был быть произведен в соответствии с настоящим Договором, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления Арендатора:

- прекратить отпуском частично или полностью коммунальных услуг в *Помещении* Арендатора;
- отказать Арендатору в допуске в *Помещение*.

8.3. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Сторонам по настоящему Договору, не был произведен в срок, определенный настоящим Договором для его оплаты, каждая из Сторон вправе потребовать от Стороны, допустившей просрочку, оплатить неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Прекращение настоящего Договора или его досрочное расторжение не прекращает начисление и взыскание пени, если иное прямо не предусмотрено в дополнительном соглашении Сторон.

8.4. В случае если в срок, указанный в п. 7.2. настоящего Договора, Арендатор несвоевременно освободил *Помещение* и/или несвоевременно подписал Акт возврата, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей за каждый день просрочки.

8.5. Если Арендатор не содержит *Помещение* в исправном рабочем состоянии и/или если в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя о необходимости осуществления ремонта, Арендатор не осуществляет необходимый ремонт, Арендодатель вправе по своему усмотрению:

8.5.1. осуществить необходимый ремонт за свой счет и возложить на Арендатора понесенные расходы, в том числе путем вычета соответствующих сумм из Страхового депозита;

8.5.2. взыскать с Арендатора за каждый день просрочки осуществления ремонта штраф в размере 3 000 (Три тысячи) рублей.

8.6. В случае если Арендатор не примет *Помещение* и/или не подпишет Акт приема-передачи в сроки, указанные в п. 3.1. настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю пени в размере 1% (Один процент) от месячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.

8



8.7. В случае если в срок, указанный в п. 7.1. настоящего Договора, Арендатор несвоевременно освободил Помещение и/или несвоевременно подписал Акт возврата, Арендатор обязан оплатить Арендодателю единовременный штраф в размере 0,1 (одной десятой) Постоянной арендной платы за один месяц аренды. При этом за пользование Помещением в период нарушения Арендатор обязан оплатить Арендодателю Постоянную арендную плату в двойном размере.

8.8. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за какие-либо убытки, в связи с отключением или сбоями в теплоснабжении, функционировании телекоммуникационных сетей, водоснабжении, канализации, водостоках и/или энергоснабжении в Торговом центре, происшедшими не по вине Арендодателя.

8.9. В случае порчи имущества Арендатора по вине Арендодателя, последний несет ответственность в размере стоимости или затрат на ремонт такого имущества.

8.10. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества и товаров Арендатора, находящихся в Помещении и Торговом центре.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. В случае невозможности разрешения спора по настоящему Договору путем переговоров он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг. Арендатор с предварительного письменного согласия Арендодателя самостоятельно заключает соответствующий договор с поставщиками телекоммуникационных услуг в Торговом центре и самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией телефонных линий и использованием телекоммуникационных услуг. Установка телефонных и других телекоммуникационных линий осуществляется по предварительному согласованию с Арендодателем.

10.2. Все уведомления, которые требуются по настоящему Договору, вручаются лично уполномоченному представителю Стороны под расписку о получении или заказным письмом по адресу, указанному в ст. 11 настоящего Договора.

10.3. Об изменениях реквизитов, установленных в ст. 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомлять друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента их изменения.

10.4. Настоящий Договор имеет следующие приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- 10.4.1. Приложение № 1 - Копия плана Помещения;
- 10.4.2. Приложение № 2 - Правила внутреннего распорядка Торгового центра;
- 10.4.3. Приложение № 3 - Акт приема-передачи Помещения;
- 10.4.4. Приложение № 4 - Положение о безопасности;
- 10.4.5. Приложение № 5 - Метод измерения Расчетной площади Помещения.
- 10.4.6. Приложение № 6 - Копия плана БТИ.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон Договора и одному для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

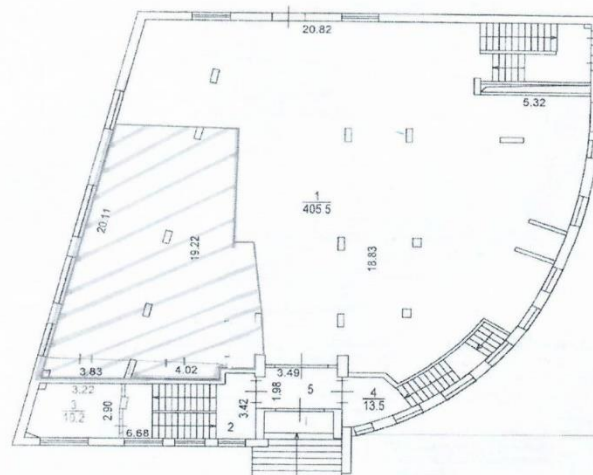
| | |
|--|---|
| <p>Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «Мимория»</p> | <p>Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»</p> |
| <p>115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.72, стр.1, оф.6 ОГРН 5157746085118 ИНН 9705054266 КПП 770501001 р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк» г.Москва к/с 30101810200000000593 БИК 04452593</p> | <p>ОГРН 1167746694961 ИНН 9717034881 КПП 771701001 Юридический адрес – 129164, г.Москва, проспект Мира, д.124, корп.10, цок. этаж, пом. 9Н МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА БИК: 044525092 к/с №: 30101810645250000092 р/с №: 40702810770010007070</p> |
| <p>Генеральный директор <i>Игольников А.Н.</i></p> | <p>Генеральный директор <i>Хидирян М.Ш.</i></p> |



Приложение № 1
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Копия плана Помещения

1 этаж
Баркляя ул д 10А



Арендодатель
Генеральный директор



Игольников А.Н.

Арендатор
Генеральный директор



Хидирян М.Ш.

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 104 из 117



Приложение № 2
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Правила внутреннего распорядка Торгового центра

Арендаторы с момента открытия торговых предприятий в арендуемых помещениях *Торгового центра* обязаны вести Коммерческую (торговую) деятельность добросовестно и корректно. Не предпринимать действий, способных нанести ущерб репутации Арендодателя и неукоснительно соблюдать следующие правила:

1. Управляющая компания Торгового центра

1.1. Деятельность Управляющей компании *Торгового центра* осуществляется в интересах Арендаторов. Управляющая компания *Торгового центра* несет ответственность за повседневную эксплуатацию Мест общего пользования *Торгового центра*. Управляющая компания в своей деятельности подчинена Арендодателю.

1.2. Арендаторы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ Управляющей компании *Торгового центра* в свои магазины в любое время, как в чрезвычайных ситуациях, так и в ходе обычной работы.

Арендаторы обязаны обеспечить ежедневный доступ Управляющей компании *Торгового центра* на технические помещения к технологическому оборудованию.

1.3. Все заявки в Управляющую компанию арендаторами должны подаваться заблаговременно за 3 (три) рабочих дня.

2. Время работы

2.1. Часы работы *Торгового центра*: ежедневно с 08-00 до 24-00 часов.

2.2. Арендатор вправе организовать работу своего предприятия для посетителей в дополнительные дни и часы, сверх установленных Арендодателем, при условии согласования этих дополнительных дней и часов с Арендодателем.

2.3. Арендатору запрещается устанавливать часы работы, отличные от указанных, без письменного разрешения Управляющей компании *Торгового центра*.

2.4. В случае принятия Арендодателем решения о закрытии *Торгового центра* на технический день, с целью проведения профилактических работ систем и оборудования или продолжения работы в праздничные дни, Арендаторам заблаговременные направляются соответствующие уведомления. Это решение является обязательным для Арендатора.

3. Время и право доступа в Торговый центр для сотрудников Арендаторов

Для беспрепятственного доступа в *Торговый центр* Арендаторы обязаны выполнять следующие требования:

3.1. Арендаторам надлежит покинуть свои помещения в течение часа после окончания торговли и до закрытия основных выходов. Если кому-либо из Арендаторов необходимо оставаться в своих помещениях во внеурочное время для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, замены и/или пополнения ассортимента, уборки, обучения персонала, оформления витрин или для какой-либо иной цели, они должны заполнить бланк "ЗАЯВЛЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ В ПОМЕЩЕНИИ ВО ВНЕУРОЧНОЕ ВРЕМЯ" с указанием дополнительного времени пребывания и передать его Управляющей компании *Торгового центра*.

3.2. Арендодатель оставляет за собой абсолютное право вывода с территории *Торгового центра* лиц, которые, по мнению Арендодателя, могут нанести ущерб безопасности, репутации или интересам *Торгового центра*.

3.3. Арендаторам запрещается допускать нахождение в магазине посторонних лиц по окончании рабочего времени.

4. Порядок ведения коммерческой (торговой) деятельности

4.1. До момента начала коммерческой (торговой) деятельности Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех требуемых официальных документов (государственные лицензии и/или разрешения и т.д.) и сдать их Управляющей компании *Торгового центра*.

11

- 4.2. Арендатору запрещается:
- 4.2.1. без согласия Арендодателя вести Коммерческую деятельность в Местах общего пользования, на прилегающих к *Помещению* площадях *Торгового центра*, выставлять в Местах общего пользования рекламные штендеры и иные рекламные материалы и конструкции, а также хранить имущество в служебных и эвакуационных коридорах;
- 4.2.2. предлагать покупателям товары и/или услуги, запрещенные или не подлежащие продаже.
- 4.3. Ведение коммерческой (торговой) деятельности должно соответствовать следующим требованиям:
- 4.3.1. Строго придерживаться норм и правил, регламентированных Департаментом потребительского рынка и услуг, Правительством Москвы, Российской Федерации. Ответственностью за нарушение норм и правил торговли несет Арендатор. В случае наложения штрафных санкций за нарушение в работе предприятий на Управляющую компанию *Торгового центра*, виновный Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные Арендодателем убытки в полном объеме;
- 4.3.2. Арендатор обязан осуществлять Коммерческую деятельность под Торговым наименованием и/или логотипом, предварительно согласованными с Арендодателем, и не изменять их без уведомления в адрес Арендодателя и соответствующего согласия Арендодателя, а также обязуется не менять специализацию Коммерческой деятельности в *Помещении*;
- 4.3.3. Арендатор обязан производить учет товарно-материальных ценностей только до открытия магазина или после его закрытия;
- 4.3.4. Использовать все помещения в целях *Разрешенного использования* в течение всего срока аренды;
- 4.3.5. Осуществлять свою деятельность в помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики;
- 4.3.6. При размещении и хранении товаров и оборудования строго руководствоваться санитарными нормами и требованиями противопожарной безопасности.
- 4.4. Заявки от Арендаторов на ведение розничной торговли в Местах общего пользования *Торгового центра* подаются на рассмотрение Арендодателю не позднее, чем за три недели до намеченного срока начала торговли и осуществляются только после получения всех необходимых разрешений от Арендодателя.

5. Правила оформления витрин

5.1. Витрины должны быть полностью освещены в течение всего рабочего времени *Торгового центра*.

5.2. Арендатору запрещается:

- использование написанных от руки ценников, плакатов, объявлений и любой другой информации.
- в период проведения строительных, ремонтных работ оставлять витрины открытыми. Витрины должны быть закрыты рекламными баннерами с указанием следующей информации: "Торговое наименование Арендатора. Скоро открытие". Оформление витрин осуществляется Арендатором за свой счет в срок, установленный Арендодателем, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи *Помещения*. При этом Арендатор не имеет права размещать на витринах рекламу третьих лиц, товаров или услуг.

Для размещения вывески необходимо получить технические требования и согласовать дизайн с Арендодателем.

6. Рекламно-информационная деятельность

6.1. Арендодатель разрабатывает программу рекламно-информационной деятельности, которая должна способствовать развитию Коммерческой деятельности арендаторов в *Торговом центре*, и, по выбору Арендодателя, может включать в себя рекламу в средствах массовой информации, выпуск специальных каталогов, другие рекламные акции.

6.2. В случае присоединения Арендатора к указанной программе он вправе оговорить специфику и условия своего участия.

6.3. Арендатор имеет право проводить за свой счет рекламно-информационную деятельность с условием, что такая деятельность не будет отрицательно влиять на репутацию Арендодателя и/или *Торгового центра*. Любая рекламная деятельность в *Торговом центре* проводится только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

12



7. Информационные табло и указатели

7.1. Концепция и размещение единых информационных табло с указанием расположения магазинов по всему *Торговому центру* является исключительным правом Арендодателя.

7.2. Без письменного согласия Арендодателя запрещается размещение других указателей и любых рекламных материалов Арендаторами в *Торговом центре*. Арендатор обязан незамедлительно, получив письменное уведомление от Арендодателя, прекратить использование таких рекламных материалов в *Торговом центре*.

7.3. Размещение любых рекламных материалов Арендатора в *Торговом центре* также должно быть согласовано с Арендодателем. Заявки на проведение рекламных мероприятий, презентаций и пр. в *Торговом центре* передаются на рассмотрение Арендодателю не позднее чем за две недели до намеченного времени проведения.

8. Пользование грузовым двором и транспортировка товаров

8.1. Запрещается:

• доставлять товар через открытые для доступа посетителей участки *Торгового центра* в течение рабочего времени. Все Арендаторы, которым необходимо пересечь указанные зоны должны делать это в то время, когда *Торговой центр* закрыт для посетителей или после получения дополнительного разрешения от Управляющей компании *Торгового центра*;

8.2. загромождать и перегораживать пути, входы, проезды, проходы, коридоры, прилегающую территорию и пр. объекты *Торгового центра*.

8.3. Арендатор обязуется:

• производить приемку и загрузку товаров, осуществлять вывоз товаров, оборудования и объемных предметов любого рода для осуществления его Коммерческой деятельности в порядке и сроки, указанные Управляющей компанией *Торгового центра*. Управляющая компания *Торгового центра* оставляет за собой право инспектировать любые грузы, ввозимые в *Торговой центр* и не допускать ввоз грузов, не соответствующих настоящим Правилам или условиям договора аренды.

• предоставлять графики поступления всех грузов с указанием времени и дней недели;
• не позднее чем за 24 часа до даты доставки имущества в *Помещении* предоставлять Управляющей компании соответствующее извещение.

9. Порядок удаления отходов и правила поддержания чистоты в *Торговом центре*

9.1. Арендатор обязуется:

• обеспечить наличие контейнеров (пластиковых пакетов) отдельно для твердо-бытовых и бытовых отходов в его *Помещении* надлежащего размера и в надлежащих количествах, соответственно потребностям его деятельности;

• при заполнении контейнеров (пластиковых пакетов) тщательно упаковать и уплотнить мусор, вынести мусор в обозначенное Управляющей компанией время. Контейнеры (пластиковые пакеты) с твердо-бытовыми отходами должны дополнительно маркироваться. При утилизации мусора, подверженного разложению или неприятным запахам, Арендатору дополнительно необходимо проконсультироваться с Управляющей компанией *Торгового центра* о порядке утилизации такого мусора;

• производить сбор мусора, а также его хранение и складирование только тем способом и в тех местах *Торгового центра*, которые определяет для этого Арендодатель.

9.2. Запрещается:

• ставить и оставлять мусор или контейнеры для мусора в служебных коридорах, эвакуационных проходах, Местах общего пользования, торговых залах.

• перемещать контейнеры для мусора через торговые галереи или открытые для доступа широкой публики площади.

9.3. Уборка помещений и Мест общего пользования

Основная уборка помещений Арендаторов и Мест общего пользования *Торгового центра* производится в период до открытия *Торгового центра*. Арендатор обязан обеспечить не только уборку *Помещения*, но также и витрины внутри и снаружи, демонстрационных шкафов и прочих элементов оборудования, находящихся под их контролем.

Разрешается проведение уборки Арендатором в *Помещении* в течение рабочего времени *Торгового центра* при неукоснительном соблюдении следующего порядка:

- водозабор и слив воды осуществляется только в местах указанных Арендодателем,
- уборка должна производиться с соблюдением санитарно-гигиенических норм;

13

Приложение № 3
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Акт приема-передачи Помещения

г. Москва

«22» августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Игольников Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидиран Мгер Шимшаловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г. (далее по тексту – «Договор»), Арендодатель предоставил, а Арендатор принял помещение общей площадью 96,8 кв.м., расположенное на первом этаже *Торгового центра* по адресу: г. Москва, ул.Баркляя, д.10а (далее – «*Помещение*»).

2. На момент передачи *Помещение* находится в допустимом противопожарном и санитарном состоянии, пригодном для его нормальной эксплуатации в соответствии с назначением *Помещения*, и Арендатор не имеет никаких претензий к Арендодателю по состоянию *Помещения*.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора, составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон его подписавших.

Арендодатель
Генеральный директор




Игольников А.Н.

Арендатор
Генеральный директор



Хидиран М.Ш.

15

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 106 из 117

Financial

Consulting

Group



106

- наличие сотрудников в рабочей одежде и с уборочным инвентарем в Местах общего пользования Торгового центра запрещено.

10. Курение и прием пищи в помещениях Торгового центра

10.1. Сотрудникам Арендатора запрещается курение на территории Торгового центра в течение времени его работы и после закрытия. Арендатор несет ответственность за действие своих сотрудников. Курение возможно лишь в местах, предварительно письменно согласованных с Арендодателем.

10.2. Арендатор может организовать прием пищи своих сотрудников в специально отведенном месте арендованного Помещения, в течение времени его работы, но только с использованием одноразовой посуды. Питание сотрудников не должно влиять на режим работы секции. Использование каких-либо электроприборов (электроплиты, электрочайники и пр.) без согласования с Управляющей компанией Торгового центра категорически запрещено.

11. Правила по соблюдению интересов других Арендаторов

11.1. В период проведения строительных работ по оборудованию помещений и любых других ремонтных работ, Арендатор обязан:

- вести работы исключительно в то время, которое согласовано с Арендодателем;
 - не производить работы с повышенным уровнем шума в часы торговли, если только не будет получено особое разрешение на их производство в эти часы. Все работы, связанные с появлением характерного запаха, например, малярные работы, нанесение лакового покрытия или сварочные работы, могут производиться только после выполнения мероприятий, предотвращающих распространение этих запахов на другие участки и соседние арендные помещения Торгового центра;
 - сварочные работы должны быть согласованы Управляющей компанией Торгового центра.
- 11.2. Запрещается: включать музыку, радиотрансляцию или иные звуковые эффекты, если это мешает коммерческой деятельности иных Арендаторов.

12. Ответственность Арендаторов за обучение персонала и действия в чрезвычайных ситуациях

Арендаторы обязаны:

- 12.1. Неукоснительно соблюдать требования и правила противопожарной и технической безопасности.
- 12.2. Разместить в каждом арендованном помещении План эвакуации людей и материальных ценностей из помещения и назначить ответственных лиц за проведение эвакуации.
- 12.3. Производить обучение своего персонала пожарной безопасности и санитарно-гигиеническим нормам за свой счет, согласно установленным требованиям УППС Москвы, СЭС и других инстанций.
- 12.4. Произвести за свой счет работы по безопасному остеклению, а также иные необходимые мероприятия по обеспечению безопасности сотрудников и посетителей арендуемой секции.

Арендодатель
Генеральный директор

Игольников А.Н.



Арендатор
Генеральный директор

Хидирян М.Ш.



Приложение № 4
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Положение о безопасности работы Торгового центра

1. Пропускной и внутриобъектовый режимы

1.1. Допуск постоянного персонала арендаторов до начала работы Торгового центра осуществляется через служебный вход по спискам, заверенным Управляющей компанией Торгового центра, с началом работы через любой вход.

1.2. Постоянный персонал арендаторов обязан покинуть арендуемую секцию в течение часа после завершения работы Торгового центра. При необходимости остаться на большее время оформляется бланк "Заявление о нахождении в помещении во внеурочное время", который заверяется представителем Управляющей компании Торгового центра.

1.3. Арендаторам запрещается оставлять посторонних лиц в помещениях по окончании рабочего времени.

1.4. Завоз и вывоз товара, оборудования осуществляется арендаторами во время и в таком порядке как будут указаны Управляющей компанией Торгового центра. В целях соблюдения правил противопожарной безопасности, запрещается доставлять товар через открытые для доступа покупателей участки Торгового центра, загромождать и перегораживать пути, входы, проезды, проходы и прочие объекты Торгового центра. Для оформления пропуска на внос/вынос имущества из Помещения или Торгового центра необходимо заполнить заявку.

1.5. До начала коммерческой деятельности в Помещении Арендатор обязуется предоставить Управляющей компании список уполномоченных лиц Арендатора, имеющих право подписи, а также своевременно вносить корректировки в данный список.

2. Правила пожарной безопасности

2.1. Ответственность за пожарную безопасность на территории объекта и организация мероприятий по обеспечению пожарной безопасности возлагается на Управляющую компанию Торгового центра.

2.2. Ответственность за пожарную безопасность в Помещении возлагается на их арендаторов.

2.3. Арендаторы обязаны знать и выполнять требования настоящих правил, а также следить за их строгим соблюдением подчиненными.

2.4. Арендодатель вправе силами своих сотрудников организовывать проверки по выполнению арендаторами мер противопожарной безопасности.

2.5. Арендатор обязан:

- обеспечить ознакомление и выполнение настоящих правил всеми сотрудниками;
- организовать проведение противопожарных инструктажей (вводного и повторного) и занятий по пожарно-техническому минимуму;
- назначить письменным распоряжением лиц, ответственных за обеспечение пожарной безопасности в каждом помещении;
- не допускать без разрешения Управляющей компании строительно-монтажные и огневые работы, а также ввоза и хранения в Торговом центре легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ.

Контроль за соблюдением пожарной безопасности в Торговом центре, оповещение людей о пожаре и их эвакуация возлагается на сотрудников Арендодателя.

2.6. Лица, назначенные арендаторами ответственными за обеспечение пожарной безопасности помещений, обязаны:

- обеспечить соблюдение в помещении установленного противопожарного режима;
- не допускать к работе сотрудников, не прошедших инструктажа по мерам пожарной безопасности;
- в случае неисправности приборов отопления, вентиляции, электроустановок, сообщать об этом Арендодателю;
- по окончании работы осматривать помещения, отключать электроприборы, за исключением дежурного освещения и электроустановок, которые должны работать круглосуточно.



2.7. Каждый сотрудник арендатора несет персональную ответственность за пожарную безопасность своего рабочего места и обязан:

- знать и выполнять установленные правила пожарной безопасности;
- не допускать действий, которые могут привести к пожару или возгоранию;
- содержать в порядке рабочее место, своевременно очищать его от бумаг и других сгораемых материалов;
- ухода из помещения выключать свет и электроприборы;
- знать места расположения пожарных извещателей и первичных средств пожаротушения (огнетушителей), уметь ими пользоваться;
- курить только в отведенных местах;
- не загромождать коридоры, лестничные клетки, холлы, проходы, подступы к средствам пожаротушения;
- в случае пожара (загорания) сообщить Арендатору и в пожарную охрану МВД (гор.тел. 01), указав место пожара, и приступить к тушению имеющимися средствами.

2.8. При возникновении чрезвычайных ситуаций (возгорания, аварий систем энергоснабжения, водоснабжения, стихийных бедствиях и т. п.) допуск представителей аварийных служб в помещения Торгового центра осуществляется в сопровождении сотрудника Арендатора.

2.9. До начала коммерческой деятельности в Помещении Арендатор обязуется предоставить Управляющей компании координаты уполномоченных лиц Арендатора для контактов в случае возникновения внештатной ситуации.

3. Действия в чрезвычайных ситуациях

3.1. Действия при пожаре в Торговом центре:

- подать сигнал "Пожар";
- вызвать пожарную команду по телефону 01, сообщив адрес, условия подъезда;
- сообщить о пожаре сотрудникам Арендодателя;
- принять меры к тушению пожара, ликвидации очага возгорания имеющимися средствами пожаротушения, эвакуации людей;
- по прибытии пожарной команды указать место, где произошло возгорание и пути подхода к огню, оказать помощь в ликвидации пожара;
- обеспечить сохранность эвакуированного имущества.

3.2. Действия при возникновении нештатных ситуаций.

Постоянный персонал Арендаторов при нарушении общественного порядка обязан сообщить об этом Арендодателю и оказать содействие в локализации конфликтной ситуации.

3.3. Действия при обнаружении взрывного устройства или подозрительных предметов:

Постоянный персонал Арендаторов при обнаружении подозрительного предмета обязан сообщить об этом Арендодателю и действовать по их указанию.

Арендодатель
Генеральный директор



Игольников А.Н.

Арендатор
Генеральный директор



Хидирян М.Ш.

17

Приложение № 5
к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

Метод измерения Расчетной площади Помещения

Метод измерения Расчетной площади Помещения – метод, позволяющий определить размер Помещения для определения размера Арендной платы и иных платежей по настоящему Договору, который рассчитывается путем обмера Помещения по внутренней поверхности всех стен в состоянии shell&core. Под состоянием shell&core подразумевается состояние Помещения «под отделку», в котором присутствуют только бетонная стяжка, стеклопакеты и подведенные вертикальные коммуникации. В случае наличия витрины – измерение происходит от внешней стороны витринного стекла.

В Помещениях, неотделённых от площадей Мест общего пользования стенами (витринами), граница между такими помещениями и Местами общего пользования определяется по краю напольного покрытия соответствующей площади Мест общего пользования.

Площадь колонн, внутренних стен, иных перегородок и структурных элементов, расположенных внутри Помещения, включается в площадь Помещения.

Площадь ниш и углублений, расположенных внутри Помещения, рассчитывается отдельно по внутренней поверхности их стен и прибавляется к площади Помещения.

Проведение обмеров Помещения Арендодатель выполняет своими силами или силами привлеченной организации и за свой счет. Арендатор вправе привлечь за свой счет третье лицо для проведения проверки точности расчета Расчетной площади Помещения Арендодателем.

Арендодатель
Генеральный директор



Игольников А.Н.

Арендатор
Генеральный директор



Хидирян М.Ш.

18

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 108 из 117

Financial
Consulting
Group



108



Соглашение о смене стороны от 01.07.2017 г. по договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.

ВХ. от 05.10.2020

**СОГЛАШЕНИЕ
О СМЕНЕ СТОРОНЫ ПО ДОГОВОРУ
АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ № 6/16-А от 22.08.2016 г.**

г. Москва

«01» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидириана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, со второй стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор-правопреемник», в лице Генерального директора Хидириана Мгера Шимшадовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

далее совместно именуемые как «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящее трехстороннее Соглашение о смене Стороны (далее – Соглашение) по Договору аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г. по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Все права и обязанности Арендатора по Договору переходят к Арендатору-правопреемнику с «01» июля 2017 года.

2. Стороны договорились внести изменения в раздел 11 «АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» Договора и изложить реквизиты Арендатора в следующей редакции:

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»

ОГРН 1177746610931, ИНН 7736309591, КПП 773601001

Юридический адрес – 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10

Банковские реквизиты:

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА

БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092

р/с №: 40702810370010024987

3. Стороны настоящим Соглашением подтверждают, что Арендатор передал, а Арендатор-Правопреемник принял Помещение, указанное в п. 2.1. Договора, «01» июля 2017 года. Дополнительное подписание Акта приема-передачи Помещения не требуется.

4. По состоянию на «01» июля 2017 года Арендатор имеет задолженность по Договору перед Арендодателем:

- по оплате Переменной части арендной платы за апрель 2017 года в размере 19 545 (Девятнадцать тысяч пятьсот сорок пять) рублей 71 копейка, в том числе НДС 18%;

- по оплате Переменной части арендной платы за май 2017 года в размере 16 607 (Шестнадцать тысяч шестьсот семь) рублей 98 копеек, в том числе НДС 18%.

Обязательства по оплате задолженности Арендатора, указанной в настоящем пункте, в соответствии с настоящим Соглашением переходят к Арендатору-правопреемнику с «01» июля 2017 года.

5. Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации, но распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие с даты его подписания.

7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендатора-правопреемника.

8. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) оригинальных экземплярах - по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «МИМОРИА»

115035, г. Москва, ул. Садовническая, д.72 стр.1, офис 6

ИНН 9705054266, КПП 770501001

ОГРН 5157746085118

р/с 40702810901600003501 в АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

Генеральный директор _____ Савельев Е.В.

**АРЕНДАТОР:**

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Инвест»

ОГРН 1167746694961, ИНН 9717034881, КПП 771701001

Юридический адрес – 129164, г. Москва, проспект Мира, д.124, корп.10, цок. этаж, пом. 9Н

Банковские реквизиты:

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА

БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092

р/с №: 40702810770010007070

Генеральный директор _____ Хидириан М.Ш.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ-ПРАВОПРЕЕМНИК**

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР»

ОГРН 1177746610931, ИНН 7736309591, КПП 773601001

Юридический адрес – 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д.56, этаж 1, пом. IV, ком.10

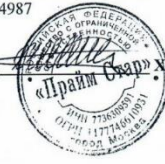
Банковские реквизиты:

МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК" Г.МОСКВА

БИК: 044525092, к/с №: 30101810645250000092

р/с №: 40702810370010024987

Генеральный директор _____ Хидириан М.Ш.



Дополнительное соглашение №4 от 18.06.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.

ВХ от 26.11.2020

Дополнительное соглашение №4 к Договору аренды помещения № 6/16-А от 22.08.2016 г.

г. Москва

«18» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мимория», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидирия Мгера Шамшадовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - дополнительное соглашение) к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению выделить из суммы Постоянной арендной платы сумму расходов на содержание арендуемого имущества в качестве отдельного платежа (Эксплуатационные расходы) и принять п. 4.1.1.1, 4.1.2, 4.1.3 Договора в следующей редакции:

«4.1.1. За аренду Помещения Арендатор обязан оплачивать Арендодателю арендную плату, которая включает в себя Постоянную часть арендной платы и Переменную часть арендной платы, в размере, порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре.

Стороны пришли к соглашению, что Постоянная часть арендной платы устанавливается в размере 432 769 (Четыреста тридцать две тысячи семьсот шестьдесят девять) рублей 23 копейки, в т.ч. НДС 20% - 72128,21 (Семьдесят две тысячи сто двадцать восемь) рублей 21 копейка.

4.1.2. Постоянная часть арендной платы включает в себя Эксплуатационные расходы в размере 37 315,71 (Тридцать семь тысяч триста пятнадцать) рублей 71 копейка в месяц, в т.ч. НДС 20% в размере 6219,29 (Шесть тысяч двести девятнадцать) рублей 29 копеек, перечень которых определен Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.1.3 Переменная часть арендной платы взимается Арендодателем за предоставление коммунальных услуг. Коммунальные услуги включают в себя обеспечение Помещения электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией, организацию складирования и вывоза бытовых отходов (ТБО) с площадей общего пользования. Коммунальные услуги рассчитываются ежемесячно по тарифам, установленным поставщиками коммунальных услуг за данный период.

Плата за электроэнергию и водоснабжение складывается из стоимости фактического потребления Арендатором электроэнергии и воды на основании показаний счетчиков, установленных в Помещении, и стоимости части потребленных электроэнергии и воды в Местах общего пользования пропорционально соотношению арендуемой площади Помещения к общей арендопригодной площади Торгового центра согласно расчету Арендодателя по соответствующим тарифам, установленным снабжающими организациями.

Плата за отопление, водоотведение и вывоз ТБО исчисляется исходя из общей суммы платежей, подлежащих оплате Арендодателем за данные услуги в целом по Торговому центру пропорционально соотношению арендуемой площади Помещения к арендопригодной согласно расчету Арендодателя по тарифам, установленным поставщиками услуг.

В случае если приборы учета в Помещении не установлены, и рассчитать объем фактически потребленных коммунальных услуг не представляется возможным, расчет платежей за коммунальные услуги осуществляется Арендодателем по следующей формуле:

$$X = Y * Z\%, \text{ где}$$

X – Переменная плата за пользование Коммунальными услугами в Помещении;
 Y – затраты на Коммунальные услуги, понесенные Арендодателем по Торговому центру в отчетном месяце;
 Z% – Процентная доля арендуемого Помещения в общей арендопригодной площади Торгового центра, которая составляет 3,95%.

При возобновлении Договора на новый срок размер Постоянной части арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке. Арендодатель имеет право увеличить размер Постоянной части арендной платы не менее, чем на 5%. Изменение размера Постоянной части арендной платы осуществляется путем направления письменного уведомления Арендатора в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором такого уведомления по адресу: «Прайм Стар» (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения Арендатором такого уведомления по адресу: «Прайм Стар».

Платежи по арендной плате увеличиваются до указанного в уведомлении размера без оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

«Прайм Стар»

Страница 1 из 3

2. В связи с введением в г. Москве с 05.03.2020 года режима повышенной готовности, а также временного приостановления работы объектов розничной торговли с 28 марта 2020 года на основании Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 года №12-УМ и в исключение из положений Договора Стороны договорились:

2.1. С «28» марта 2020 г. и до дня прекращения действия режима повышенной готовности в части приостановления работы объектов розничной торговли, объявленного путем официального издания соответствующего нормативно-правового акта органа исполнительной власти г. Москвы, Постоянная часть арендной платы за исключением Эксплуатационных расходов начислено и оплате не подлежит, в этот период Арендатор оплачивает только Эксплуатационные расходы и Переменную арендную плату в сроки согласно условиям Договора.

2.2. С «28» марта 2020 г. и до дня прекращения действия режима повышенной готовности Эксплуатационные расходы составляют 16 390,92 (Шестнадцать тысяч триста девяносто) рублей 92 копейки в месяц, в т.ч. НДС 20% в размере 2731,82 (Две тысячи семьсот тридцать один) рубль 82 копейки.

3. Со дня прекращения действия режима повышенной готовности в части временного приостановления работы объектов розничной торговли, объявленного путем официального издания соответствующего нормативно-правового акта органа исполнительной власти г.Москвы, Арендатор обязан возобновить коммерческую деятельность по Договору, в противном случае Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере полной Постоянной части арендной платы по Договору, рассчитанной за весь период режима повышенной готовности в части временного приостановления работы объектов розничной торговли. Штраф оплачивается Арендатором в течение 5-ти дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования.

4. Подписывая настоящее дополнительное соглашение Арендатор по собственной инициативе и добровольно возлежяательно отказывается от представления ему отсрочки по оплате арендной платы по Договору, установленной Федеральным законом от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», а также Постановлением Правительства Российской Федерации №439 от 03.04.2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и подтверждает, что условия настоящего дополнительного соглашения об уменьшении подлежащего оплате размера Постоянной части арендной платы по Договору являются более выгодными для Арендатора, не приводят к ухудшению его положения и в большей мере, чем отсрочка, способствуют поддержанию бизнеса Арендатора, восстановлению его экономических показателей, платежеспособности и стабильности развития.

После подписания настоящего дополнительного соглашения Арендатор не вправе требовать от Арендодателя представления ему отсрочки по оплате арендной платы по Договору на основании Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановления Правительства Российской Федерации №439 от 03.04.2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и других нормативно-правовых актов, принятых в связи с введением режима повышенной готовности.

5. Стороны договорились, что при нарушении Арендатором сроков или размера оплаты арендной платы, а именно любой из ее составляющих, более чем на 10 (десять) дней, условия пункта 2 настоящего дополнительного соглашения утрачивают свою силу и обязательство по оплате Постоянной части арендной платы действует исключительно согласно п. 4.1.1. Договора в редакции настоящего дополнительного соглашения.

В этом случае Арендатор обязан произвести доплату Постоянной части арендной платы за весь период в размере разницы между Постоянной частью арендной платы, исчисленной в соответствии с условиями пункта 4.1.1. Договора в редакции настоящего дополнительного соглашения, и фактически оплаченной Постоянной частью арендной платы в течение 10 (десяти) дней с момента выставления Арендодателем соответствующего требования и счета на оплату.

При этом Арендатор не вправе в дальнейшем требовать от Арендодателя представления ему отсрочки по оплате арендной платы по Договору на основании п. 1 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановления Правительства Российской Федерации №439 от 03.04.2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» и других нормативно-правовых актов, принятых в связи с введением режима повышенной готовности.

6. Стороны пришли к соглашению исключить п.7.6. из Договора.

Страница 2 из 3

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
 1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 111 из 117
 Financial

Consulting
 Group



Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 112 из 117



Дополнительное соглашение №5 от 01.07.2020 г. к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г.

ВХ. от 26.11.2020

**Дополнительное соглашение №5
от смене стороны к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.**

г. Москва «01» июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мимория», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Савельева Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ СТАР», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Хидрияна Мгера Шимшадавича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ф.О.Н.», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Парамонова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили

настоящее дополнительное соглашение (далее - дополнительное соглашение) к Договору аренды помещения №6/16-А от 22.08.2016 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

- Арендатор передает, а Новый арендатор принимает все права и обязанности по Договору с даты подписания настоящего дополнительного соглашения.
- Права и обязанности по Договору переходят от Арендатора к Новому арендатору в том объеме и на тех условиях, которые существуют на дату подписания настоящего дополнительного соглашения, если Сторонами не согласовано иное.
- На дату подписания настоящего дополнительного соглашения у Арендатора существует задолженность перед Арендодателем в общей сумме 45 163,20 (сорок пять тысяч сто шестьдесят три) рубля 20 копеек, в т.ч. НДС-20% в размере 7 527,20 (семь тысяч пятьсот двадцать семь) рублей 20 копеек, из них:
 - 25 270,27 (двадцать пять тысяч двести семьдесят) рублей 27 копеек, в т.ч. НДС-20% в размере 4 711,71 (четыре тысячи семьсот одиннадцать) рублей 71 копейка – частичная задолженность за Эксплуатационные расходы, являющиеся составной частью Постоянной части арендной платы за период с 28.03.2020г. по 31.05.2020г.
 - 3 502,01 (три тысячи пятьсот два) рубля 01 копейка, в т.ч. НДС-20% в размере 583,67 (Пятьсот восемьдесят три) рубля 67 копеек - задолженность за Переменную часть арендной платы за апрель 2020 года.
 - 16 390,92 (шестнадцать тысяч триста девяносто) рублей 92 копейки, в т.ч. НДС-20% в размере 2 731,82 (две тысячи семьсот тридцать один) рублей 82 копейки - задолженность Эксплуатационные расходы, являющиеся составной частью Постоянной части арендной платы за период с 01.06.2020г. по 30.06.2020г.
- Стороны согласовали удержание из Страхового депозита, оплаченного Арендатором, суммы в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, которая является платой Арендатора Арендодателю за выдачу последним согласия на передачу Арендатором Новому Арендатору всех прав и обязанностей по Договору. Стороны к друг другу претензий не имеют.
- Стороны согласовали удержание денежных средств Арендатора, указанных в п.3 и п.4 настоящего дополнительного соглашения, из оплаченного Арендатором Страхового депозита; оставшаяся после удержания денежных средств часть Страхового депозита в размере 137 606,03 (сто тридцать семь тысяч шестьсот шесть) рублей 03 копейки, в т.ч. НДС-20% в размере 22 934,34 (двадцать две тысячи девятьсот тридцать четыре) рубля 34 копейки подлежит возврату Арендодателем Арендатору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора в течение 60 календарных дней с даты подписания настоящего дополнительного соглашения, но не ранее выполнения Новым арендодателем условия по оплате страхового депозита в соответствии с п.8 настоящего дополнительного соглашения.
- Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор и дополнить его п.7.10, изложив в следующей редакции:

«п. 7.10. В случае привлечения к административной ответственности Нового арендатора в связи с нарушением лицензионных требований, связанных с нахождением Помещения в одном здании и на одном земельном участке с детскими, образовательными, медицинскими, религиозными учреждениями и организациями как государственных так и частных форм собственности, по адресу, указанному в п. 2.1 Договора, Новый арендатор имеет право одностороннего внесудебного расторжения Договора с обязательным письменным уведомлением Арендодателя за 5 (пять) рабочих дней до даты его расторжения».
- Стороны пришли к соглашению о том, что ответственность Арендодателя по возмещению убытков Нового арендатора, в том числе по компенсации возможных штрафов, наложенных на Нового арендатора в связи с нарушением лицензионных требований в части размещения Помещения в одном здании и на одном

Страница 1 из 3

земельном участке с детскими, образовательными, медицинскими, религиозными учреждениями и организациями как государственных, так и частных форм собственности ограничивается суммой 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

- Новый арендатор обязуется оплатить Страховой депозит в размере 432 769,23 (четыреста тридцать две тысячи семьсот шестьдесят девять) рублей 23 копейки, в т.ч. НДС-20% в размере 72 128,22 (семьдесят две тысячи сто двадцать восемь) рублей 22 копейки путем перечисления денежных средств Арендодателю до «15» августа 2020 года.
- Задолженность Арендатора по Переменной части арендной платы за май и июнь 2020 года обязуется оплатить Новый арендатор до «15» августа 2020 года.
- Арендодатель согласовывает проведенные Арендатором перепланировки в Помещении и подтверждает Новому Арендатору текущую планировку, отображенную в Приложении №1 к настоящему дополнительному соглашению.
- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим дополнительным соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.
- Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны отдельного оговорили, что условия настоящего дополнительного соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» июля 2020 г.
- Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два - для Арендодателя, два - для Арендатора и один для Росреестра.
- Государственная регистрация настоящего дополнительного соглашения производится силами и за счет Арендатора.

Приложение №1 – Планировка Помещения

ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель | Арендатор | Новый арендатор |
|---|---|--|
| ООО «Мимория» 115054, г. Москва, ул. Пионерская Б, дом 15, строение 1, эт 1 пом II оф 6И ОГРН 5157746085118 ИНН 9705054266 КПП 770501001 | ООО «ПРАЙМ СТАР» 119296, г. Москва, ул. Вавилова, д. 56, пом. IV, ком.10 ИНН 7736309591 КПП 773601001 ОГРН 1177746610931 р/с 40702810370010024987 в Московском филиале АО КБ «МОДУЛЬБАНК» г. Москва БИК 044525092 к/с 30101810645250000092 | ООО «Ф.О.Н.» 127562, г. Москва, ул. Декабристов, д 8 Плательщик: Московский филиал ООО «Ф.О.Н.» Адрес филиала: 111672, город Москва, улица Новокосинская, дом 47 ОГРН 1147748005426 ИНН 9715010229 КПП 772543001 ПАО Сбербанк г. Москва р/с 40702810138000193802 БИК 044525225 к/с 30101810400000000225 |
| Генеральный директор  Савельев Е.В. | Генеральный директор  Хидриян М.Ш. | Генеральный директор  Парамонов А.А. |

Страница 2 из 3

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00

1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 113 из 117

Financial

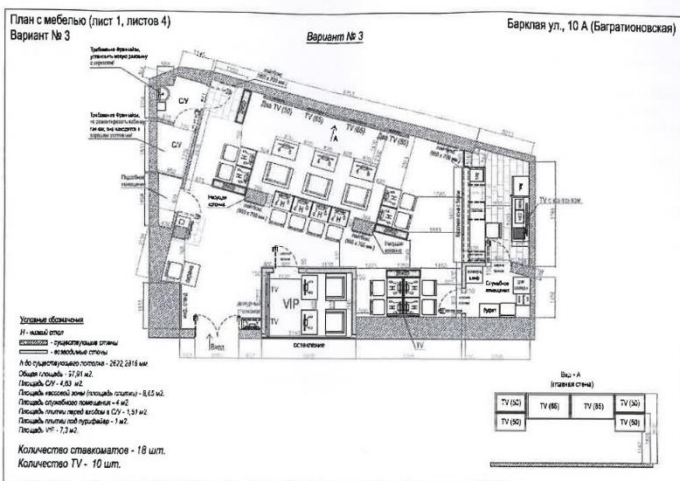
Consulting

Group



Приложение №1
к дополнительному соглашению №5 от «01» июля 2020 года
о смене стороны к Договору аренды помещения
№ 6/16-А от 22.08.2016 г.

ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ



Арендодатель

ООО «Мимориа»
115054, г. Москва, ул.
Пионерская Б., дом 15, строение
1, эт 1 пом II оф 6И
ОГРН 5157746085118
ИНН 9705054266
КПП 770501001
р/с 40702810901600003501 в АО
«Альфа-Банк» БИК 044525593
к/с 3010181020000000593

Арендатор

ООО «ПРАЙМ СТАР»
119296, г. Москва, ул. Вавилова,
д. 56, пом. IV, ком.10
ИНН 7736309591 КПП 773601001
ОГРН 1177746610931
р/с 40702810370010024987 в
Московском филиале АО КБ
«МОДУЛЬБАНК» г. Москва
БИК 044525092
к/с 30101810645250000092

Новый арендатор

ООО «Ф.О.Н.»
127562, г. Москва, ул.
Декабристов, д.8
Плательщик: Московский филиал
ООО «Ф.О.Н.»
Адрес филиала: 111672, город
Москва, улица Новокозинская,
дом 47
ОГРН 1147748005426
ИНН 9715010229
КПП 772543001
ПАО Сбербанк г. Москва
р/с 40702810138000193802
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор



Генеральный директор



Генеральный директор



Парамонов А.А.

Страница 3 из 3

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9

Страница 114 из 117

Financial
Consulting
Group



Полис по страхованию имущества №422-116677/21

18 ноября 2021 г.

Москва, Россия

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

№ 422-116677/21

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

| | |
|----------------------------|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» Россия, 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН 7728142469 |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» 115035, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2 ИНН 7705042179 |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: | с 00:00 часов 30 ноября 2021 г. по 24:00 часов 29 ноября 2022 г. (обе даты включительно, всего 365 дней). |

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:

Перечисленные в настоящем разделе условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «06» мая 2019 г.;

«Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий (к п.3.4.2. Общих условий);»;

«Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин».
На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23 сентября 2015 года.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

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

- Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов):
 - Нежилое здание, общей площадью 2 801,6 кв. м., этажей 4, в том числе 1 подземный этаж, расположенное по адресу: Москва, ул. Барклая, д.10А:
на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **303 900 000,00**.

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20210924-1 от 24 сентября 2021 г., составленного ООО «Группа финансового консультирования».

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

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

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

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

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

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

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

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по Полису составляет рублей **167 145,00**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 декабря 2021 г., согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

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

Полис № 422-116677/21

Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг ОПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 19.11.2021 09:37 GMT+03:00
354e653c-c495-4863-b72d-14b20c15592c

Страница 1 из 4



Полис № 422-116677/21

Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг ОПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 725-73-34, факс: (495) 725-73-25

Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
354e653c-c495-4863-b72d-14b20c15592c

Страница 2 из 4



Передан через Диадок 24.03.2022 12:23 GMT+03:00
1dc5139a-33f5-4301-8a0c-093973c19ca9
Страница 115 из 117

Financial
Consulting
Group

При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или ее первого взноса все обязательства сторон по Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии (первого взноса) или дата досрочной уплаты премии, указанная Страховщиком в его письменном уведомлении (счете), содержащем дату досрочной оплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

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

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

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

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

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в **российских рублях**.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

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

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

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ И.В. Кривошова /
М.П.
Генеральный директор

_____/ Е.А. Радько /
М.П.
Начальник отдела
страхования предприятий сферы торговли и услуг
Доверенность №7856676-4/20 от 24.11.2020 г.

Идентификатор документа 354e653c-4d95-4863-b72d-f4b20c1559c2



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 отправитель: | СПАО "ИНГОССТРАХ" Радько Екатерина Александровна, Начальник отдела | 010781E4803270C00000007C4B9002 с 15.06.2021 16:31 по 15.06.2022 16:28 GMT + 03:00 | 19.11.2021 09:37 GMT + 03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получатель: | ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Слюцкий Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, финансовый директор | 00E1036FE807E00481E811C28E1030935A с 26.05.2021 15:50 по 26.05.2022 16:00 GMT + 03:00 | 19.11.2021 12:12 GMT + 03:00 Подпись соответствует файлу документа |





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 | 24.03.2022 12:23 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 | 24.03.2022 13:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |