

23 марта 2023 г.

Отчет об оценке №20230323-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по
адресу: Москва, ул. Баркляя, д. 10А, по состоянию
на 23 марта 2023 г.





Конфиденциально

23 марта 2023 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 №5 от 15 марта 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 23 марта 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 23 марта 2023 г., составила: **339 000 000 (Триста тридцать девять миллионов) 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	339 000 000,00
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

Оценщик



Ситников А. Д.

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	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ 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	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	42
Приложения	44



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

Объект оценки

- ▶ Объект оценки: 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
- ▶ Права на объект оценки: право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок. Ограничение (обременение) прав не учитываются

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ 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

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

- ▶ Право собственности на нежилое здание
- ▶ Право аренды на земельный участок

Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



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

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки;– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 23.03.2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 23 марта 2023 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
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



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

- ▶ 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

Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Краткое название: СМАО)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 20.03.2023 г., дата оценки 23.03.2023 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 23.03.2023 11:28 GMT+03:00

bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672cf144

Страница 10 из 96



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

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - 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 №5 от 15 марта 2023 г. между ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230323-1 от 23 марта 2023 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	▶ 23 марта 2023 г.
Дата осмотра	▶ 20 марта 2023 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	▶ 339 000 000 (Триста тридцать девять миллионов) руб. 00 копеек, без НДС

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

▶ 339 000 000 (Триста тридцать девять миллионов) 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

339 000 000,00

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

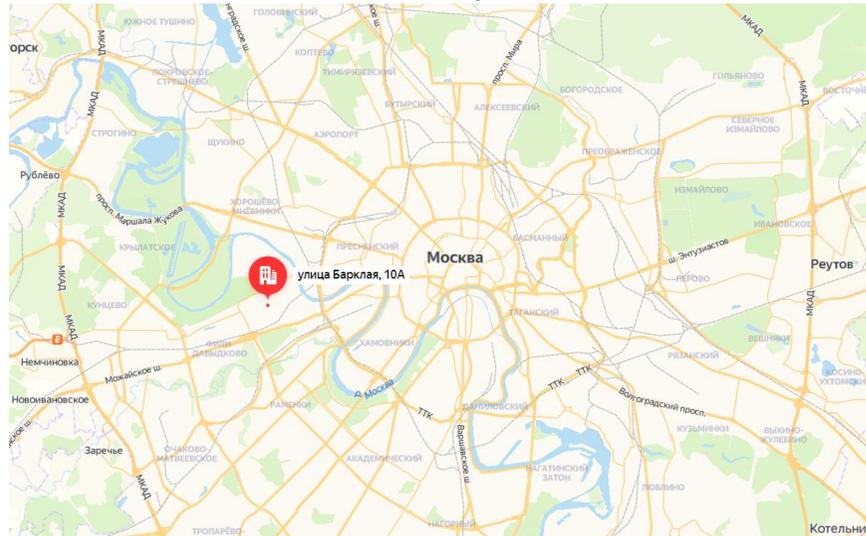
входит в стоимость здания



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	42
Приложения	44

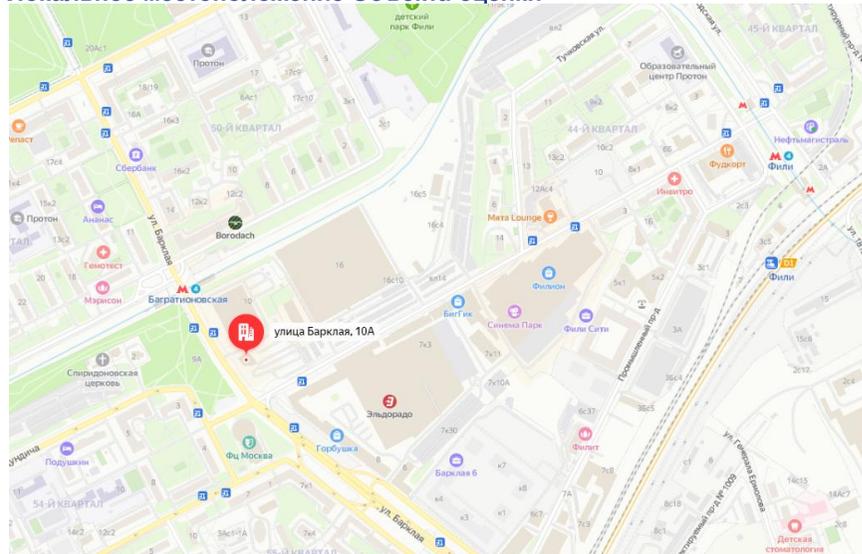


Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 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 №422-123976/22 от 17.11.2022 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах на управление объектом с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 по состоянию на Дату оценки
- ▶ 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 31.10.2022 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44

Страница 16 из 96



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Описание Объекта оценки

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 - Комбинированный закрытый паевый инвестиционный фонд "Активо Четырнадцать" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельце инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 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

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 17 из 96



Financial
Consulting
Group

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 →

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 размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	47 443 655 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата привнесения:	01.01.2023

Свернуть



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.
Кадастровый номер	77:07:0005008:103
Кадастровая стоимость, руб.	47 443 655,00

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 18 из 96



Financial
Consulting
Group

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	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	27
▶ 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	30
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	42
Приложения	44



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	8,4%	12,3%	5,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

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

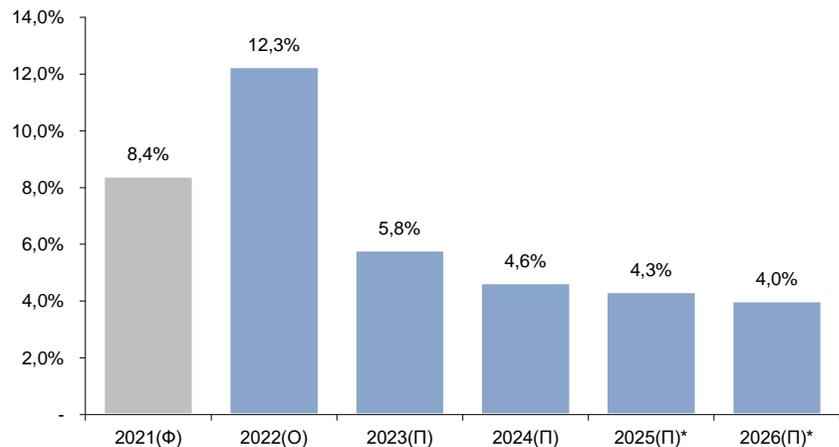
Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряжённость неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несёт риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость передан через диалог с ЦБ РФ 23.03.2023 19:28 GMT+03:00 объёмов заимствований в будущем

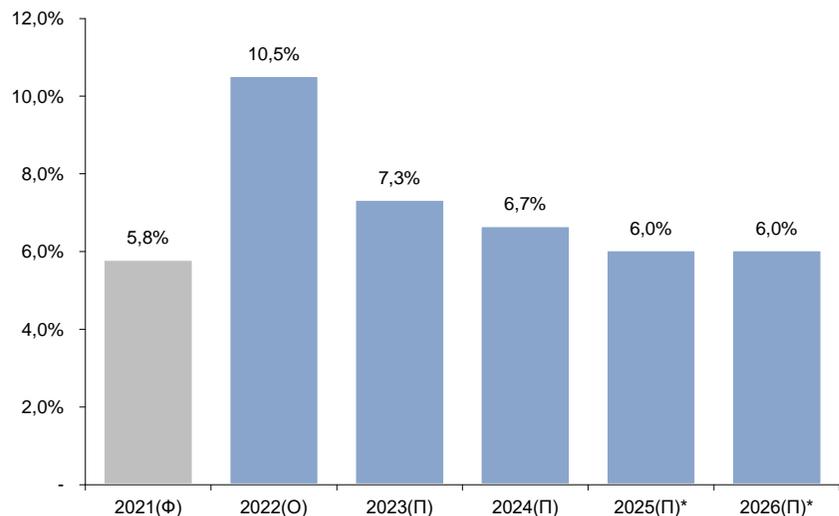


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненфтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- Положительное сальдо финансового счета сформировано преимущественно ускорившимся снижением внешних обязательств экономики при снижении спроса на иррегулярных активов

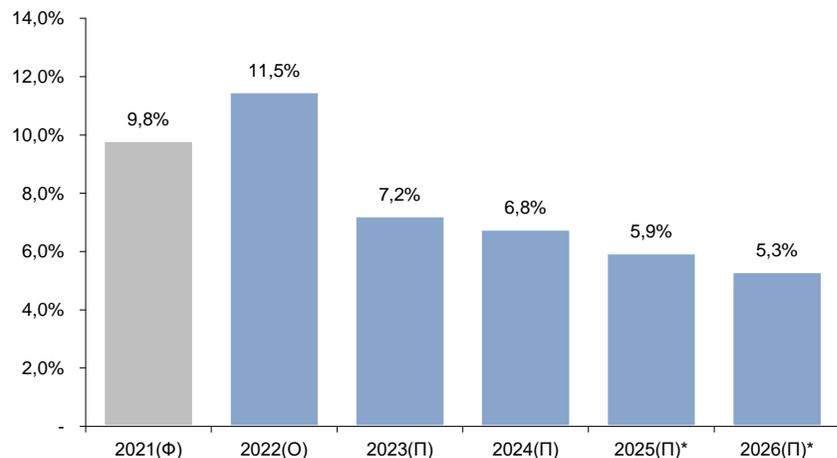
Передач через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd631df1-2d7e-4b6a-b989-ddaeb72c1f44

Страница 22 из 96

Financial
Consulting
Group



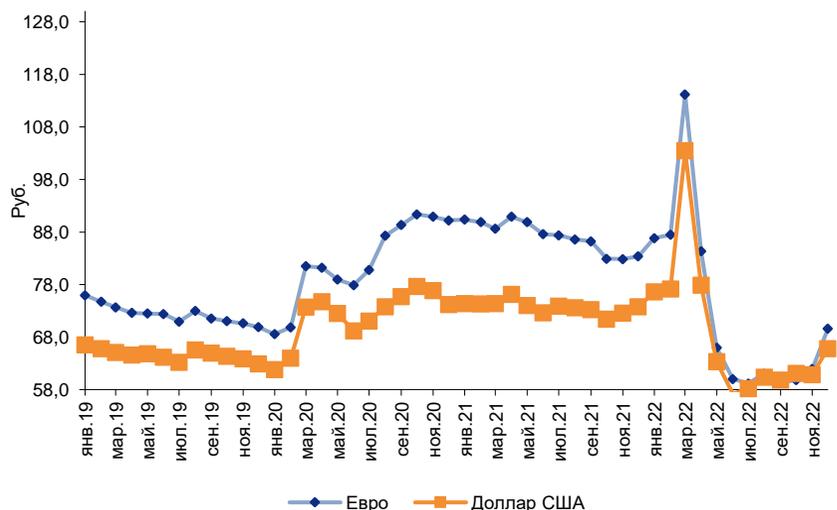
Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,2% по номинальному курсу, в то время как в ноябре усиление рубля составило 0,4% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 65,81 руб. (против 60,85 руб. в ноябре), средний курс с начала года — 68,49 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре укрепился на 12,4% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 69,63 руб. (против 61,93 руб. в ноябре). Средний курс за 2022 г. – 72,48 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса рубль значительно укрепился в течение 2022 г.

Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44

Страница 23 из 96

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: 13 097 539 чел. (на 2023 г.)
- ▶ Плотность: 5 114,23 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
- ▶ Объемы промышленного производства в декабре 2022 г. сократились по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. на 4,3%. При этом по сравнению с ноябрем 2022 г. отмечен рост на 10,9%. В целом в 2022 г. промышленное производство снизилось на 0,6% по сравнению с 2021 г.
- ▶ Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил – 100,78%. На продукты питания индекс составил – 100,68%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги – 102,4%.
- ▶ В январе-июле 2022 г. 40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд руб., что на 31,2% превышает значение соответствующего периода предыдущего года; убыток – 16,6 тыс. организаций на сумму 3356,5 млрд руб., что на 94,8% выше значения января-июля 2021 г..
- ▶ 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



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 №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ 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



Торговые площади открытые в 2022 г.

Основные показатели

Общее предложение действующих объектов, млн кв. м, (GBA/GLA)	2,8/1,8
Введено в эксплуатацию в 2022 г. (GBA/GLA), тыс. кв. м	47,0/21,4
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2023 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. кв. м	0
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м /1 000 чел.	228
г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 чел.	580

Торговые центры, открытые в 2022 г. в Московской области

Город	Название	Адрес	GBA	GLA
Истра	Estate Mall	д. Захарово, Заречная ул., д. 45а	27 300	10 400
		рп. Андреевка, Жилинская ул, д. 1а/1		
Солнечногорск	Сити Парк		19 700	11 000

Источник: NF Group Research, 2023

Торговые центры Москвы, прирост нового предложения по количеству, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2022 г. общее предложение качественных торговых площадей в Московской области пополнилось двумя новыми объектами – ТЦ Estate Mall (GLA 10,4 тыс. кв. м) и ТРЦ «Сити Парк» (GLA 11,0 тыс. кв. м), годом ранее объем нового предложения был сформирован одним торговым центром районного формата – ТЦ «Пятачок» (GLA 3,1 тыс. кв. м)
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений относительно сопоставимого периода прошлого года и составляет 228 кв. м (+0,4%)
- ▶ По-прежнему рынок торговой недвижимости Московской области формируют торговые центры районного и микрорайонного формата, которые ориентированы на потребителей пешей доступности. Однако стоит отметить, что на удалении более 30 км от Москвы (в третьем поясе) функционирует большое количество торговых объектов, которые не относятся к качественному предложению
- ▶ Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего»
- ▶ По итогам 4 кв. 2022 г. в Москве было открыто шесть ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 59,4 тыс. кв. м. Всего за 12 месяцев на рынке было открыто 10 торговых объектов районных и окружных форматов, более половины из которых были техническими. В итоге суммарная арендопригодная площадь всех объектов, введенных в эксплуатацию, составила 123,7 тыс. кв. м (на 66% ниже аналогичного периода 2021 г. – GLA 359,6 тыс. кв. м)
- ▶ В целом ввод 2022 г. является минимальным за десятилетний период, когда показатель не превысил отметку 200 тыс. кв. м GLA. Последний раз показатель нового предложения, который был менее 200 тыс. кв. м GLA, был зафиксирован в 2017 и 2018 гг.
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 580 кв. м на 1 000 человек. Относительно сопоставимого периода прошлого года зафиксирован незначительный рост (+1,9%)
- ▶ По данному показателю Москва расположилась на четвертом месте среди городов-миллионников, уступив Нижнему Новгороду, Екатеринбургу и Самаре

Спрос

- ▶ По данным NF Group Research, во 2 пол. 2022 г. на рынке торговой недвижимости стали заметны структурные изменения, связанные с массовым переходом иностранных компаний к локальным партнерам или партнерам из «дружественных» стран, а также закрытие ряда международных брендов. Данные решения привели к росту вакансии в торговых центрах. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов.

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd631df1-2d7e-4b6a-b989-ddaeb72c1f44

Страница 27 из 96

Financial
Consulting
Group



Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-8
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 15 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 25 000
	100-150	15 000 - 40 000
	50-100	15 000 - 50 000
0-50	20 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
 Источник: NF Group Research, 2023

- ▶ По данным NF Group Research, во 2 пол. 2022 г. торговая недвижимость приступила к этапу структурной трансформации на фоне новых вызовов, с которыми ранее сегмент не сталкивался. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов. Международные игроки из дружественных стран, на которые возлагали надежды многие, не смогли быстро выйти на рынок: обычно процесс вывода нового бренда занимает от 1,5 до 3 лет, поэтому основной спрос остается со стороны локальных игроков и турецких компаний. Российские бренды так же, как и во время пандемии показали высокую адаптированность, а собственники – лояльность к новым арендаторам, что привело к формированию новых трендов

Коммерческие условия

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2022 г. ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м /год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

- ▶ По данным NF Group Research, в 2022 г. рынок продолжил сокращение форматов торговых центров в т.ч. и в региональных городах. Оптимизация площадей происходит на фоне изменения социально-экономических факторов, влияющих на ключевые тренды рынка и настроение потребителей. Помимо этого, снижение объема нового строительства приведет к переосмыслению сектора, форматов объектов и созданию новых концепций ТЦ
- ▶ В случае реализации всех проектов в анонсированные девелоперами сроки объем качественных торговых площадей во всех городах России к концу 2023 г. может достичь 29,7 млн кв. м, т. е. предложение на региональном рынке за год увеличится на 1,4%, или на 406,7 тыс. кв. м в абсолютном выражении, что на 27% выше показателя 2022 г., но на 54% ниже показателя 2021 г.
- ▶ Снижение объема нового ввода может привести к переосмыслению рынка, форматов объектов и созданию новых концепций в действующих объектах. Новый облик ТЦ будет все больше напоминать многофункциональный комплекс, совмещающий в себя различные полезные функции, при этом избыточная торговая площадь будет частично оптимизирована
- ▶ Торговые центры сейчас являются не только местом для шопинга, но и элементом городской инфраструктуры, предоставляющим широкий перечень услуг для современного покупателя. Период с 2020 по 2022 гг. ускорил процесс трансформации рынка торговой недвижимости, поэтому многие ТЦ сейчас не соответствуют текущим стандартам и потребностям



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 9,38% до 12,63%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 51	11,00%	9,15%	12,85%
Среднее	11,00%	9,38%	12,63%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2023 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	7	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	6	4	12
Среднее	7	4	13

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,88% до 18,17%

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	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2023 г.)	14,00%	7,00%	23,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 50	15,65%	10,03%	20,10%
Среднее	13,38%	8,88%	18,17%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 548,0	174 900 000	112 984	https://www.cian.ru/sale/commercial/278280694
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 627,0	370 000 000	227 412	https://www.cian.ru/sale/commercial/284780341
Москва, улица Мневники, 6	2 481,0	297 720 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/277821752
Москва, улица Василисы Кожиной, 1	2 905,0	480 768 000	165 497	https://www.cian.ru/sale/commercial/238423490
Москва, улица Мневники, 7К1	1 227,0	120 000 000	97 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/284286510
Москва, Хорошевское шоссе, 38к1	1 340,0	201 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/284830636
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	1 685,0	249 000 000	147 774	https://www.cian.ru/sale/commercial/278190732
Москва, 4-я Магистральная улица, 11С2	1 650,0	255 750 000	155 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/276924434
Москва, улица Мневники, 6	2 481,0	297 720 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285010109
Москва, Инициативная улица, 11	1 650,0	300 000 000	181 818	https://www.cian.ru/sale/commercial/284050048
Москва, Кастанаевская улица, 66	1 231,0	348 340 500	282 974	https://www.cian.ru/sale/commercial/267490849
Москва, 5-я Магистральная улица, 12	2 000,0	360 000 000	180 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285009676
Москва, улица Лобачевского, 130Г	1 750,0	360 000 000	205 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/282347406
Москва, проезд Березовой Рощи, 12	1 627,0	385 000 000	236 632	https://www.cian.ru/sale/commercial/284262013
Москва, улица Лобачевского, 130Г	1 744,0	390 656 000	224 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/284262029
Москва, проспект Вернадского, 29	1 856,7	394 999 928	212 743	https://www.cian.ru/sale/commercial/284830535
Москва, Береговой проезд, 4/6С2	3 542,7	460 000 000	129 844	https://www.cian.ru/sale/commercial/284786445
Москва, 4-я Магистральная улица, 5С3	4 200,0	480 001 200	114 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/284870911
Москва, 4-я Магистральная улица, 11С2	3 335,0	516 000 000	154 723	https://www.cian.ru/sale/commercial/276924435
Москва, Минская улица, 2Ж	2 418,7	725 610 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285010182
Москва, Минская улица, 2Ж	3 562,0	890 500 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/285010322
Москва, Береговой проезд, 4/6С3	6 385,4	950 000 000	148 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/280495573
Москва, Минская улица, 2Ж	3 863,9	1 043 253 000	270 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/284870973
Москва, улица Мневники, 7К1	1 227,0	120 000 000	97 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/253103546
Москва, Веерная улица, 24Г	1 844,0	320 000 000	173 536	https://www.cian.ru/sale/commercial/284989740
Москва, улица Лобачевского, 130Г	1 750,0	359 000 000	205 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/263754719
Минимальное значение			97 800	
Максимальное значение			300 000	
Среднее значение			179 402	

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Москве					
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	
Москва, улица Народного Ополчения, 13	524,0	1 179 000	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283686423	
Москва, площадь Победы, 2К2	567,2	949 966	20 098	https://www.cian.ru/rent/commercial/282897344	
Москва, Багратионовский проезд, 7к3	538,6	673 250	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/284873070	
Москва, улица Мневники, 10К1	562,0	730 000	15 587	https://www.cian.ru/rent/commercial/284490343	
Баркляя ул., 12	235,0	1 400 000	71 489	https://www.cian.ru/rent/commercial/284838939/	
Баркляя ул., 6	60,0	360 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283682164/	
Багратионовский проезд, 5	59,8	350 000	70 234	https://www.cian.ru/rent/commercial/283110453/	
Промышленный проезд, 2с2	15,0	100 000	80 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/284247058/	
Молодежная ул., 4	117,3	105 570	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/283455489/	
ул. Ферсмана, 3К1	120,0	120 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/284804178/	
Ленинский просп., 37А	46,4	400 000	103 448	https://www.cian.ru/rent/commercial/276873034/	
Москва, улица Народного Ополчения, 15К3	623,0	2 000 000	38 523	https://www.cian.ru/rent/commercial/284825228	
Москва, Новохорошевский проезд, 16	520,0	735 237	16 967	https://www.cian.ru/rent/commercial/277490461	
Москва, 1-я Магистральная улица, 13С7	1 105,3	2 100 070	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/285034331	
Москва, Причальный проезд, 2	1 200,0	4 000 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/223256788	
Москва, улица Мневники, 16	600,0	720 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/283813398	
Москва, Новохорошевский проезд, 16	785,0	999 960	15 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/284315100	
Москва, Кутузовский проспект, 88	705,0	1 175 235	20 004	https://www.cian.ru/rent/commercial/256829948	
Москва, Береговой проезд, 4/6С3	500,0	1 267 500	30 420	https://www.cian.ru/rent/commercial/284058540	
Москва, Мосфильмовская улица, 53	692,1	1 350 000	23 407	https://www.cian.ru/rent/commercial/270181001	
Москва, Шелепихинская набережная, 34к2	545,3	1 637 536	36 036	https://www.cian.ru/rent/commercial/277437969	
Москва, Кутузовский проспект, 88	1 200,0	1 999 200	19 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/273736127	
Москва, Большая Филевская улица, 3	1 780,0	2 543 620	17 148	https://www.cian.ru/rent/commercial/284609120	
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	1 685,0	3 089 167	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/284149936	
Москва, Кутузовский проспект, 1Б	1 418,7	4 137 730	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/282827700	
Москва, Мичуринский проспект, 22К1	572,0	800 000	16 783	https://www.cian.ru/rent/commercial/282599642	
Москва, Шелепихинская набережная, 34к2	545,0	1 526 000	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/260451258	
Москва, Кутузовский проспект, 88	600,0	1 800 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/279852245	
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	1 658,0	3 039 667	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/282550319	
Минимальное значение			10 800		
Максимальное значение			103 448		
Среднее значение			33 035		

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 31 из 96



Financial
Consulting
Group

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	42
Приложения	44



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ 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 V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный 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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу стороны, цена которой выше, чем рыночная цена объекта оценки, не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

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 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

- 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 рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– 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 ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

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. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- 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 п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ 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 2 555,5 кв. м, арендуемая – 2 458,9 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 и доходов от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика арендуемых на Дату оценки помещений и составил 76 201 575,84 руб. в год с НДС (6 350 131,32 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались 92% возмещаемых арендаторами коммунальных платежей, которые составили 8 577 761 руб./год (714 813 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Итоговое значение ПВД составило 84 779 337 руб./год с НДС
- ▶ 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 10 800 до 103 448 руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 33 035 руб./кв. м/год (стр. 33 настоящего Отчета), по реестру арендаторов (стр. 62-63 настоящего Отчета) – от 11 728 до 99 566 руб./кв. м/год, ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 3,78%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки. По данным обзора рынка недвижимости, средний уровень вакансии торговых центров составляет 13,38%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Среднее значение рыночной недозагрузки *	13,38%
Недозагрузка по фактическим данным	3,78%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	9,60%

Источники: Анализ Исполнителя

* Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (стр. 31 настоящего Отчета)

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 76 640 591 руб. в год с НДС (84 779 337 * (1-9,60%))

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 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2023 г. составил 6 355 842,6 руб./год (317 792 127,79 * 2,0%)

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 711 654,8 руб./год (47 443 655 * 1,5%)

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества №422-123976/22) и составили 176 715 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-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД
- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 766 406 руб./год (76 640 591 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	%	16,28%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	647 065	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 647 065 руб./год

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 18 005 208 руб./год (1 250 361,7 *1,2 руб./мес. *12)

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы составили 26 662 900 руб./год или 9 517 руб./кв. м/год с НДС

- По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2023 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 6 790 до 10 834 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	18 005 208
Налог на имущество (здание)	6 355 843
Арендная плата за земельный участок	711 655
Резерв на замещение	647 065
Страхование	176 715
Вознаграждение управляющей компании	766 406
Итого, руб. округленно с НДС	26 662 900

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 за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 9,27%

- 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:

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

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 39 из 96



где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.), средний срок экспозиции для торговых центров составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,64%

► **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 1,38%

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,28%

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,27%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,28%

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		5	3	-	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма		11				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,38				
Итоговая премия за риск		1,38%				

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

- $R_{возв}$ - 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://statiel.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 17 лет (2023 год – 2006 год). Соответственно, оставшийся срок равен 83 лет (100 лет – 17 лет)



Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2006
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы, лет	83
Ставка дисконтирования, %	16,28%
Норма возврата, %	0,000059358%

Источники: Анализ Исполнителя

- Таким образом, норма возврата составила 0,000059358%

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	9,27%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,28%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000059358%
Ставка капитализации	12,28%

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», стр. 31 настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,38% до 12,63%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,28% 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: **339 000 000 руб. 00 копеек без НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД	84 779 337
Недозагрузка, %	9,60%
ДВД	76 640 591
Операционные расходы	26 662 900
ЧОД	49 977 691
Ставка капитализации, %	12,28%
Справедливая стоимость, с НДС	406 840 000
Справедливая стоимость, без НДС	339 000 000

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	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
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	43
Приложения	44



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	339 000 000,00	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			339 000 000,00

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	339 000 000,00
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 23 марта 2023 г., составила:
339 000 000 (Триста тридцать девять миллионов) 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	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	42
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	45
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	46
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	47
4. Фотографии Объекта оценки	48
5. Документы, предоставленные Заказчиком	60



Полисы страхования ответственности

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 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / 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) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/010519
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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 3010181020000000593. 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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 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, заключившему 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
 bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44

Страница 45 из 96

Financial

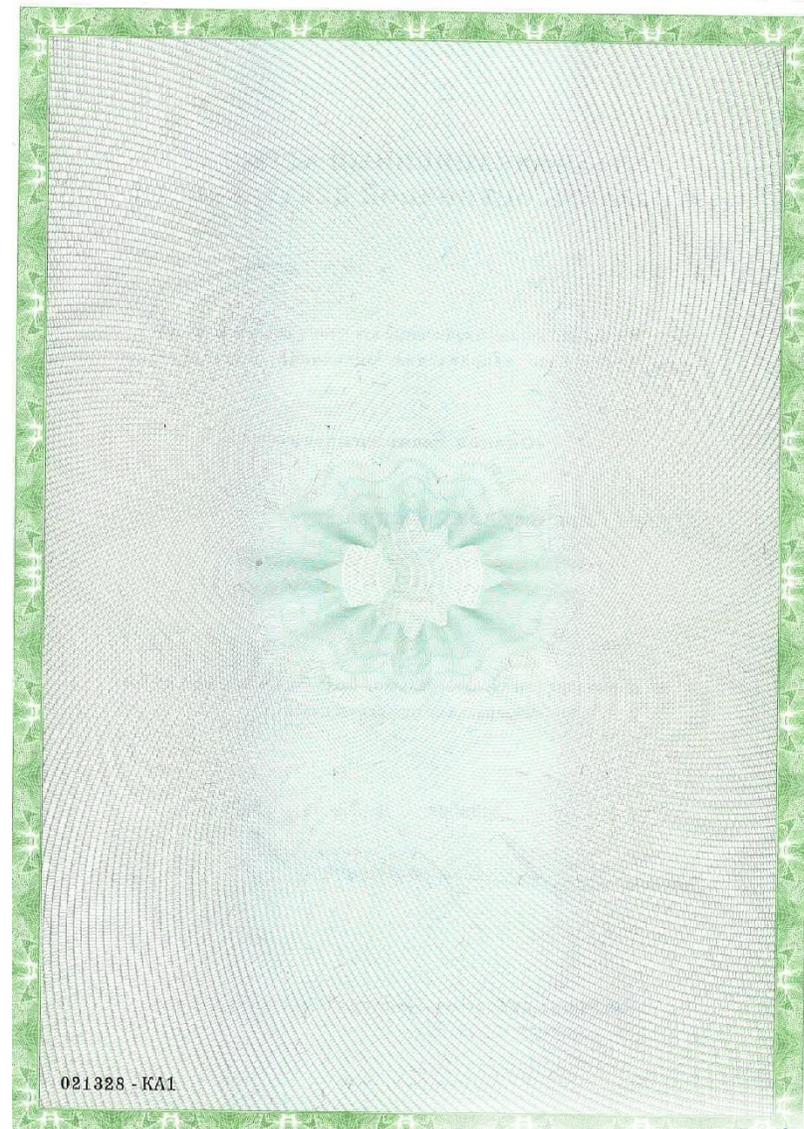
Consulting Group





Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 46 из 96





Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 47 из 96

Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационный указатель



Прилегающая территория



Прилегающая территория



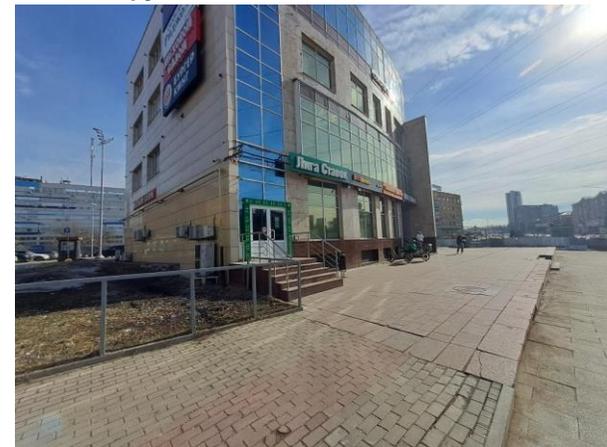
Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (цокольный этаж)



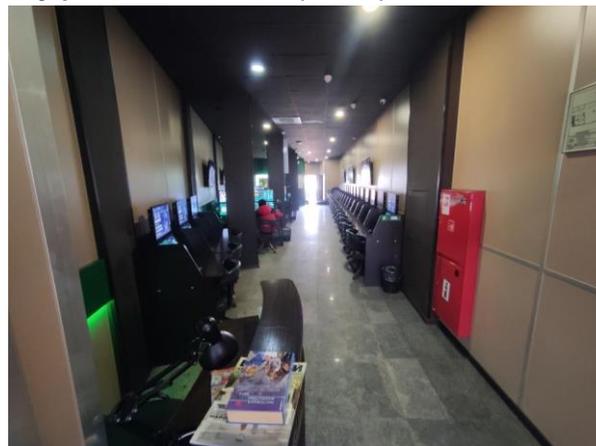
Внутренние помещения (цокольный этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



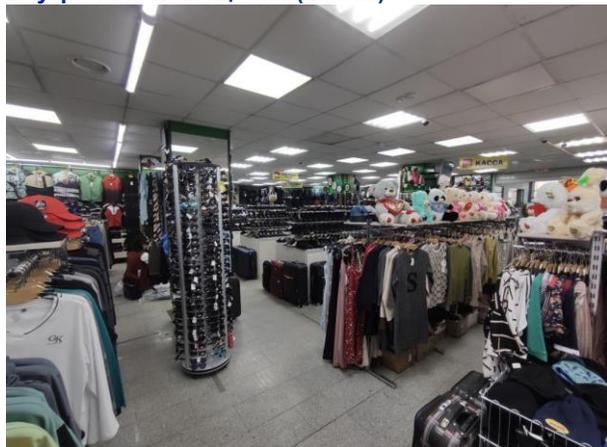
Внутренние помещения (1 этаж)



Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
Страница 50 из 96



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



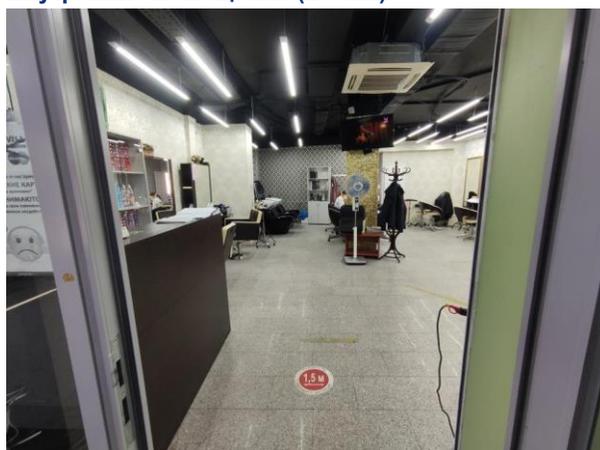
Внутренние помещения (2 этаж)



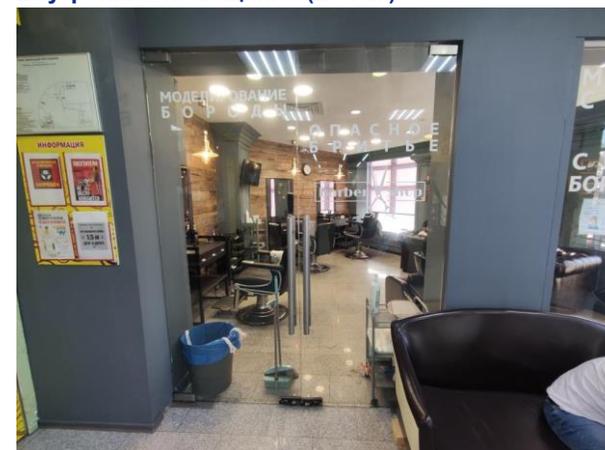
Внутренние помещения (2 этаж)



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)



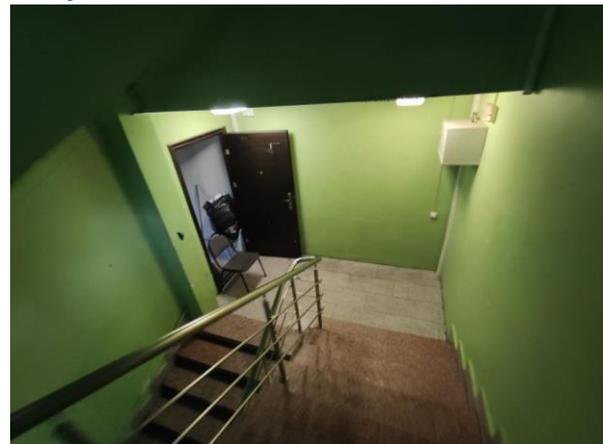
Эвакуационная лестница



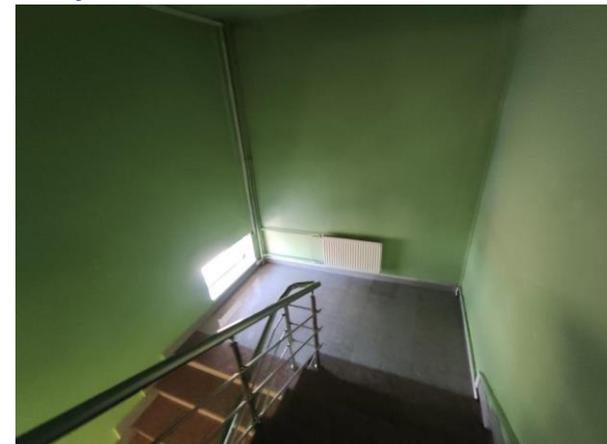
Эвакуационная лестница



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.



10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,16
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,09	1,19

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «кредитных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удаленных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,58	1,35	1,83
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,18

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10
Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	1,02	0,65	1,65
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,75	0,50	1,05

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,34	0,21	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,28	0,18	0,33

18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	32,15	20,53	45,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,60	15,39	33,21



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года		11	9	12	14		
	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства сельскохозяйств. животных, овощи-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КМТ и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения						
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
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 угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
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 объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.





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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

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	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1948
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхования. 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 ОП		Переменные ОП
	Налоги	На имущество и землю	
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора	Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.	Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание служб охраны	Содержание служб охраны
Расходы на замещение		Замещение быстромонолируемых элементов недвижимости	Замещение быстромонолируемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



Справки о доходах и расходах на управление объектом



ООО «Активно-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 13 этаж, оф. 47

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 16.03.2023 № б/н

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активно-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 16.03.2023 г.

№	Тип дохода	Арендатор	Тип арендатора	Здание	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв. м	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Автопродолжени я	Срок аренды, лет	Значение арендной ставки, руб. с НДС
1.	Арендные платежи	ООО "Бургер Рус"	общепит	Burger King	1 этаж	8-10,19-28,30-31	270,2	ДДА	15Д	13.07.2012	нет	10 лет	1 373 880,00
2.	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	да	11 мес.	908 539,38



3.	Арендные платежи	ООО "ЭклипС"	букмекерская компания	Букмекерская компания "Bingo Boom"	цоколь	2,3,4,5	75,5	КДА	42/20-А	22.08.2020	да	11 мес.	514 146,00
4.	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.	377 359,04
5.	Арендные платежи	ИП Аюбян М.С.	парикмахерская	Салон красоты "Риджолли"	2 этаж	10,11,12,13	98,0	КДА	АИ-171/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	312 915,78
6.	Арендные платежи	ИП Аюбян М.С.	барбершоп	Салон красоты "Риджолли"	2 этаж	5-6	24,8	КДА	АИ-170/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	120 943,50
7.	Арендные платежи	Вакансия		ЗООПТ (бывший)	1 этаж	11,12,13,14	96,6						-
8.	Арендные платежи	ИП Харламов Р.А.	одежда+реклама	Розничная торговля одеждой	3 этаж	ч.1, ч.5-6, 8-10,12-17	393,6	КДА	АИ-167/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	569 964,78
9.	Арендные платежи	ИП Рычков В.Е.	одежда	Продажа шуб и меховых изделий	3 этаж	часть комнат 1,5,6	90,0	КДА	АИ-173/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	135 787,50
10.	Арендные платежи	ООО "Гамма Инвест"	общепит	Чайхона	4 этаж	ч.1,3-10	473,8	КДА	29/18-А	08.02.2019	нет	11 мес.	463 050,00
11.	Арендные платежи	ИП Аюбян М.С.	табак		1 этаж	18	16,7	КДА	АИ-172/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	129 150,00
12.	Арендные платежи	ИП Имамов Б.А.	авиабилеты		2 этаж	9	10,5	КДА	АИ-168/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	42 245,00
13.	Реклама	ООО "ЭклипС"	букмекерская компания	4000x1400x200	Фасад		-	КДА	42/20-А	22.08.2020	нет	11 мес.	40 254,23
14.	Реклама	ООО "Бургер Рус"	общепит	4000x1400	Фасад		-	КДА	21/19-Р	01.08.2019	да	11 мес.	22 500,00
15.	Реклама	ООО "ПМБК"	букмекерская компания	3750x750x50	Фасад		-	КДА	11/20-А	23.05.2020	да	11 мес.	40 677,97
16.	Реклама	ИП Аюбян М.С.	парикмахерская	9333x900	Фасад		-	КДА	АИ-169/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	20 000,00
17.	Реклама	ИП Аюбян М.С.	табак	3750x750x50	Фасад		-	КДА	АИ-172/ДСА/А14	01.05.2022	нет	11 мес.	10 000,00
18.	Реклама	ИП Шулин И.А. (бывш. Шустов М.С.)	одежда	3750x750x50	Фасад		-	КДА	АИ-176/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	10 170,00
19.	Реклама	ИП Шулин И.А. (бывш. Шустов М.С.)	одежда	4000x1400x200	Фасад		-	КДА	АИ-175/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	15 000,00



Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
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

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел I Лист I	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел I	Всего листов раздела I: 1	Всего листов выписки: 5
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522			
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 45:268:004:00007240 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:	Родионова Валерия Сергеевна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 67216974704510057601188718879677818855 Владелец: Росреес.гр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672cf44

Страница 63 из 96



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 разделов: 3
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно 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
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
		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 67316974704510687801188718879677819875 Владелец: Ракреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	



		Лист 3	
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522		Всего листов выписки: 5	
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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 6731697470421038970118871887867818855 Выдана: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	



Лист 4			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522			
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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	МП Сертификат: 673169747045100694601188718879677618855 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
 bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44
 Страница 66 из 96



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
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522			
Кадастровый номер:		77:07:0005008:1108	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
	М.П.		
	Сертификат: 6731087479451000096011887186796778188G5 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		



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 НИКУЛИНА Ю. С.
---------------------------------	-----------	---------------------------



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

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
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



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

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.

6

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 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"

м.п.



А. О. Василега

10

Приложение №1 к Договору аренды № М-07- 034163 от "14" 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.

1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
2. 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 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672cf44

Страница 73 из 96

Financial
Consulting
Group



73

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-xxx>. 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 N 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 P

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./



13

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

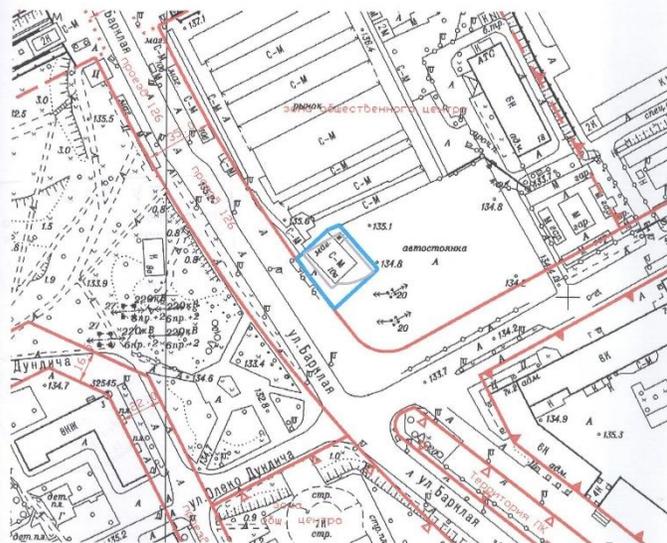
Департамент земельных ресурсов города Москвы

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: /



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 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44

Страница 76 из 96

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

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

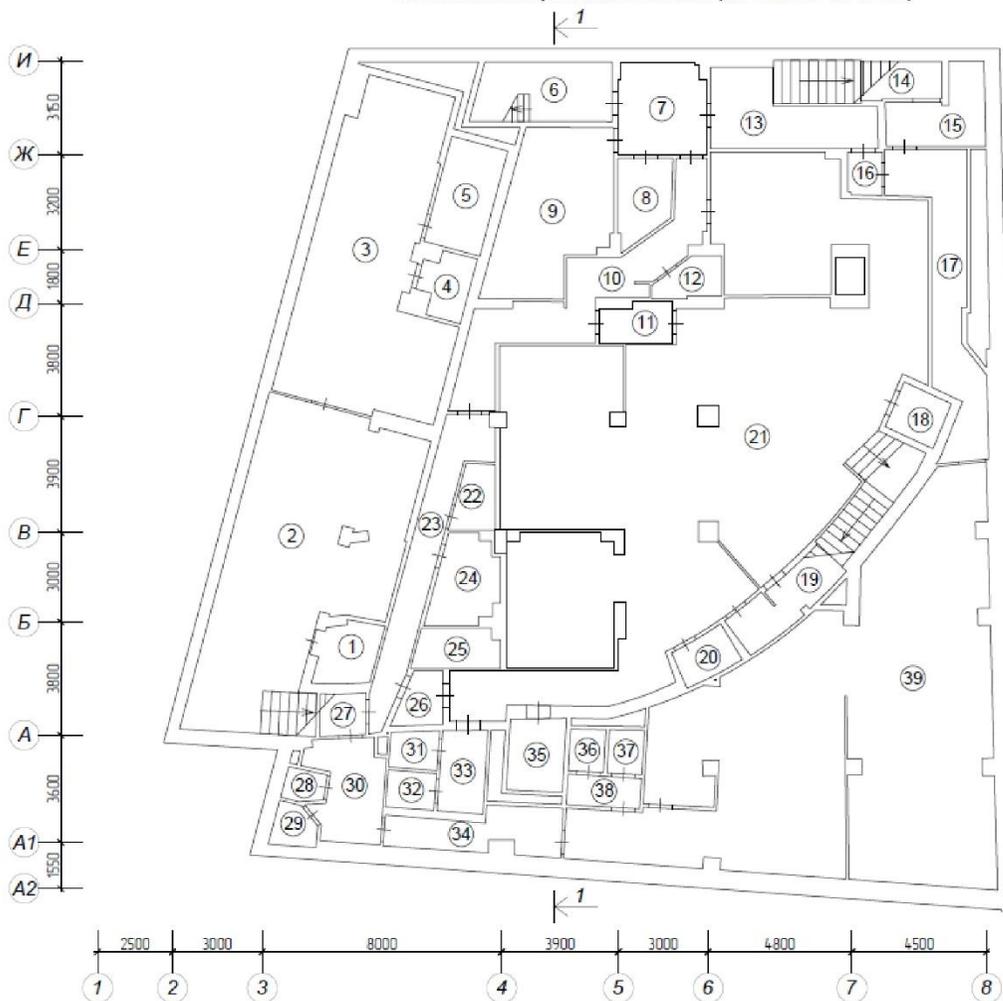


Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672cf44
Страница 77 из 96



Поэтажный план и экспликация

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

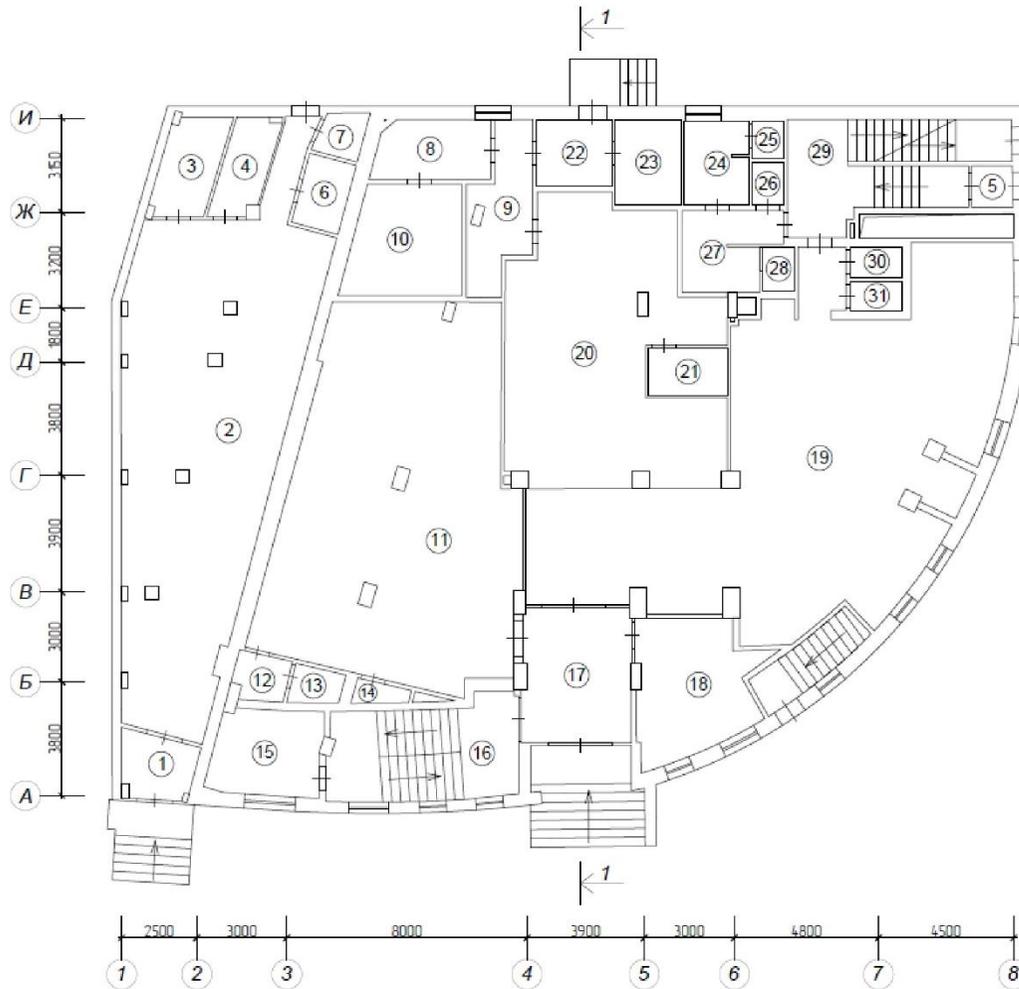


Экспликация помещений цокольного этажа

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)

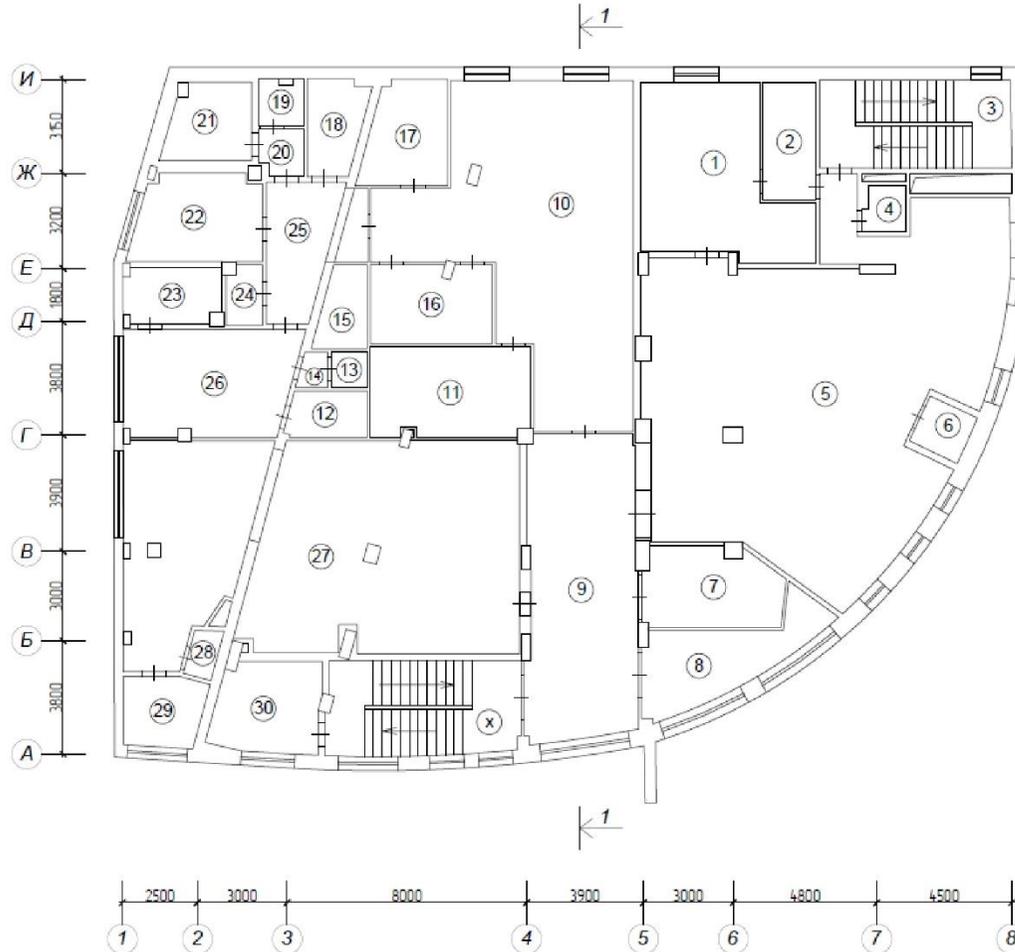


Экспликация помещений первого этажа

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)

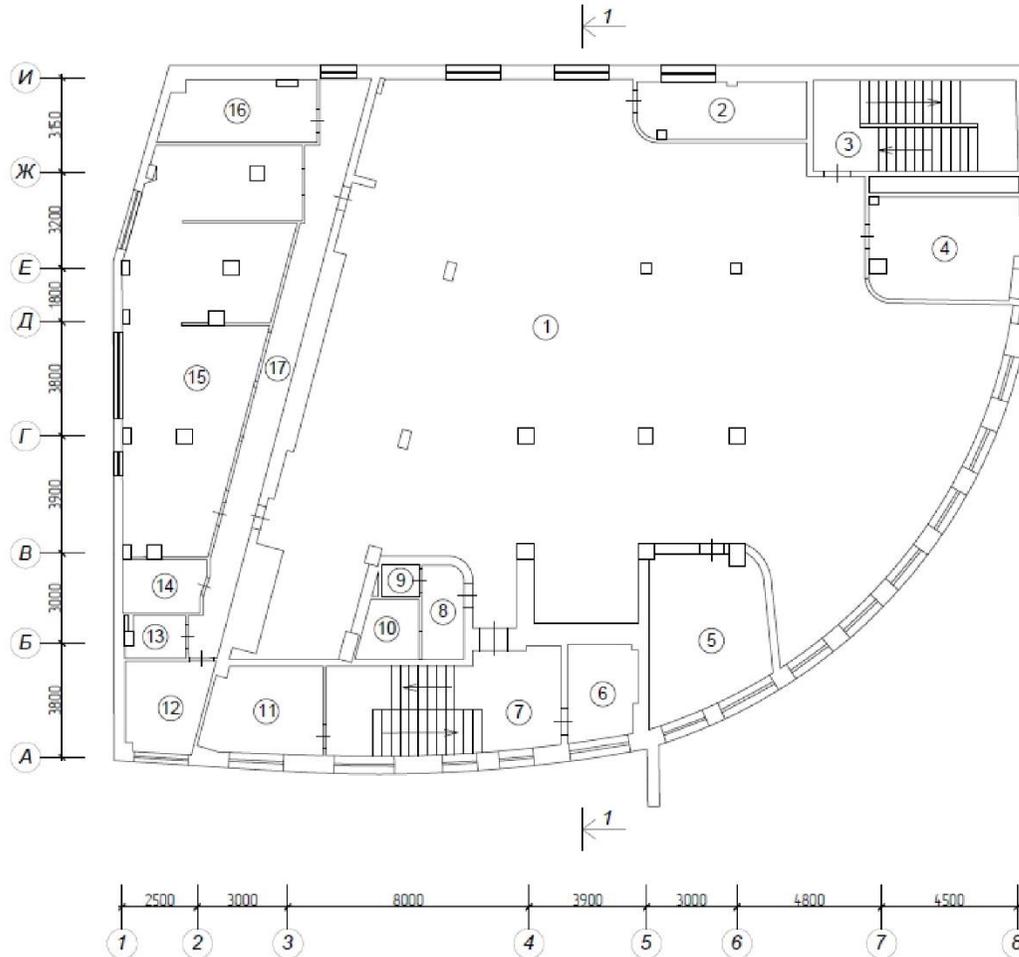


Экспликация помещений второго этажа

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)

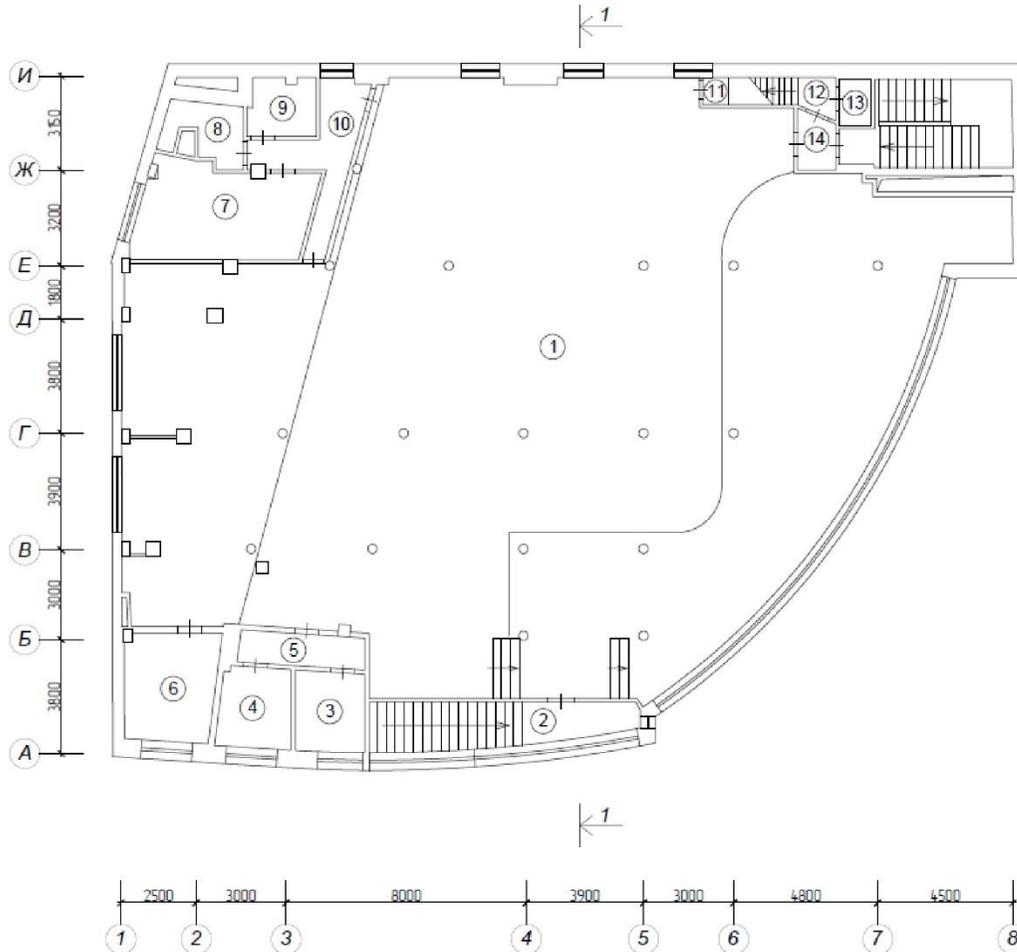


Экспликация помещений третьего этажа

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	

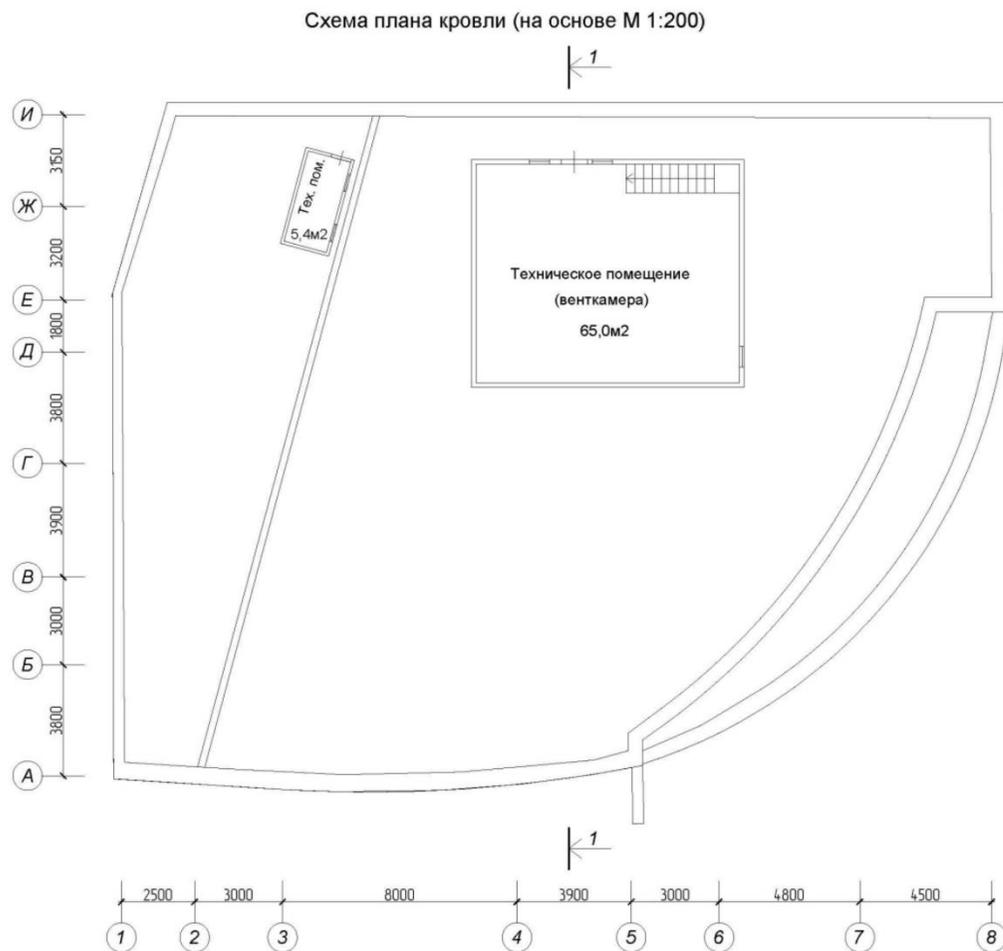


Схема плана четвертого этажа (на основе М 1:200)



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	



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. Баркляя, 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. Баркляя, 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. Все расходы по государственной регистрации Долгосрочного договора несет Арендатор.
- 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. общеобъемную 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;

ж. техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление эксплуатационных услуг в Здании Комплекса 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 производится 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, площадью 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 уведомит 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) отказать 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) острейшее 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

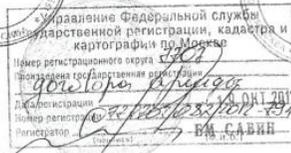
Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Акварель»	Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР»
Юридический адрес: 121096, г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А	Юридический адрес: 119034, г. Москва, Малый Левшинский пер., д. 10
Фактический адрес: 121096, г. Москва, ул. Баркляя, д. 10А	ИНН 2465213044, КПП 770401001
ИНН/КПП 7730062108/773001001	р/сч 40702810200000001900
р/с 40702810880020000584, в Московском филиале ОАО «АК БАРС» БАНК г. Москва,	к/сч 30101810600000000196
к/с 30101810600000000508,	БИК 044579196
БИК 044585508	В ООО «Банк Кремлевский» г. Москва
	ОГРН 1082468043756

Генеральный директор

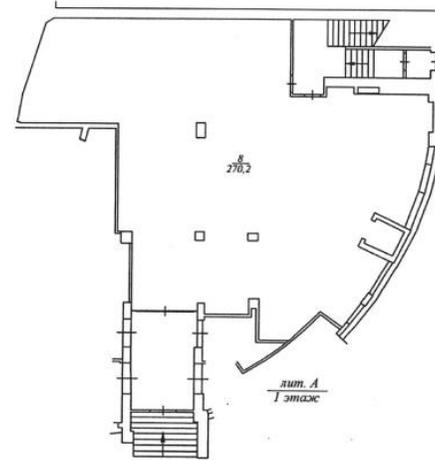
 А.Р. Оганов

Генеральный директор

 Д. Медовый



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



Регистратор	ФУОП "Управление по регистрации Федеральных ВПР"	РФ
лист 1	Потребный план помещения	
лист 1	Масштаб 1:200	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
21.02.2012 г.	Выполнил	Софорова А.А.
Дата	Проверил	Олешиной В.В.
21.02.2012 г.	Проверил	Олешиной В.В.



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

Технические условия на размещение резервуара быстрого питания «Бургер Кинг» в ТЦ «Филин»,
расположенному по адресу: г. Москва, ул. Бараша, 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 М/сутки / лит де
Примечание: оплата по среднепотребленному ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Гор.	
	2,5/0,0289	Хоз./ физкал.	Воздушное М/сутки / лит де
	1,5/0,0174	Промыш.	
Примечание: система В-1 за счет и на балансе Арендатора	5130	Вытяжка М³/час	Вентиляция технологическая и
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	Вентиляция общезональная
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	М3/час	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 от ТЦ	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=Прасд, Г-Павел Игоревич, С=RU, S=77 г. Москва, L=Москва, STREET=ул. Шаболовка, д. 31, к. Б", O="АО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"", Т=Генеральный директор, СНИЛС-05174861666, E=info@zrepcder.ru.

Уведомление о намерении совершить распоряжение имуществом. Клиент: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". Учредитель 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. Includes detailed text in the 'Предмет сделки' and 'Иные существенные условия сделки' columns.

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

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00 bd63dfdd-2d7e-4b6a-b989-ddae672cf44 Страница 91 из 96 Financial



Дополнительное соглашение от 31.10.2022 г. к долгосрочному договору аренды
№15Д от 13.07.2012 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
№ 15Д от 13 июля 2012 г.

г. Москва

31 Октября 2022 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 № 188/21 от «08» декабря 2021 года, удостоверенной Железновой Юлией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Барановской Людмилы Игоревны и зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2021-22-4736, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перовщикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 8001446 от «22» марта 2022 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2022-6-506, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д от 13 июля 2012 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. 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 2030 года. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.»

2. 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 2030 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 00 копеек 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 00 копеек 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.

С «01» января 2026 года по «31» декабря 2026 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 402 551 (Один миллион четыреста две тысячи пятьсот пятьдесят один) рубль 73 копейки ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2027 года по «31» декабря 2027 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 500 730 (Один миллион пятьсот тысяч семьсот тридцать) рублей 35 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2028 года по «31» декабря 2028 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 605 781 (Один миллион шестьсот пять тысяч семьсот восемьдесят один) рубль 47 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2029 года по «31» декабря 2029 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 718 186 (Один миллион семьсот восемнадцать тысяч сто восемьдесят шесть) рублей 17 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2030 года по «31» декабря 2030 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 838 459 (Один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч четыреста пятьдесят девять) рублей 20 копеек 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 Закона Российской Федерации от «07» февраля 1992 года № 2300-1 «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 2020г. к ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д от 13 июля 2012 г., направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты окончания отчетного месяца на электронный адрес Арендодателя: arend@aktiv.ru, info@alfacapital.ru.

Отчетный месяц равен календарному. Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44

Страница 92 из 96

Financial

Consulting

Group

Первый отчетный месяц начинается с «01» марта 2021 года.

Если произведение Товарооборота за Отчетный период, на установленный процент от Товарооборота, превышает минимальный размер Базовой Арендной Платы за указанный Отчетный период, выплаченный Арендатором, Арендатор доплачивает Арендодателю указанную сумму превышения, которая включает в себя НДС по ставке, установленной действующим законодательством, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

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.».

3. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.4.1. Денежная сумма в размере 4 575 162 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, взысканная с Арендатора в пользу Арендодателя по исполнительному листу серии ФС № 039684551, выданному Арбитражным судом города Москвы «12» июля 2022 года по делу № А40-170871/21-181-1252, подлежит зачету в счет оплаты Обеспечительного взноса и Базовой Арендной Платы в следующем порядке:

- 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, засчитываются в счет оплаты Арендатором Обеспечительного взноса, предусмотренного п. 3.6. Договора.

- 1 975 162 (Один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, засчитываются в счет оплаты Арендатором Базовой Арендной Платы за будущие периоды.

В случае не исполнения взыскания с Арендатора в пользу Арендодателя по исполнительному листу серии ФС № 039684551, выданному Арбитражным судом города Москвы «12» июля 2022 года по делу № А40-170871/21-181-1252, в срок до «25» октября 2022 года, по причинам не зависящим от Арендодателя, Арендатор обязуется добровольно перечислить денежную сумму в размере 4 575 162 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, на расчетный счет Арендодателя в срок до «31» октября 2022 года.»

4. Стороны пришли к соглашению прекратить действие п.3.6.1. Договора, не меняя нумерации.

5. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.6.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.6.2. Обеспечительный взнос в размере 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (ранее и далее по тексту «Обеспечительный взнос») обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. По истечении срока действия Договора или его досрочного расторжения по инициативе Арендодателя, Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный Взнос. В случае изменения ставки Арендной Платы перерасчет Обеспечительного взноса производится не будет.»

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны отдельно оговорили, что условия настоящего Соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» октября 2022 г.

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

9. 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 места нахождения: 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»
 Адрес места нахождения: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
 Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр. 1
 ОГРН 1097746274009, ИНН 7719723690, КПП 770401001
 р/с 40702810000060001274 в Банке ВТБ (ПАО)
 к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Директор департамента недвижимости,
 строительства и эксплуатации



Перевозчиков А.В.



Полис по страхованию имущества №422-123976/22

«17» ноября 2022 г.

Москва, Россия

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

№ 422-123976/22

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 2022 г. по 24:00 часов 29 ноября 2023 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, пользованием и распоряжением имуществом, указанным ниже:

- Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встраиваемые и являющиеся частью 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. Барклай, д.10А;
на общую страховую сумму (не включая НДС) рублей **321 300 000,00**.

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости, определенной на основании отчета об оценке стоимости имущества № 20220923-2 от 23 сентября 2022 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 стекол - 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 **176 715,00**. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 декабря 2022 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.



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»

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

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____/ Е.А. Радько /
М.П.
Начальник отдела
страхования предприятий сферы торговли и услуг
Доверенность №85893269-4/21 от 24.11.2021 г.

Полис № 422-123976/22
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг СПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (484) 724-71-34, факс: (484) 724-73-24

Передан через Диадок 17.11.2022 17:05 GMT+03:00
e682a38e-04c6-4d9b-ab7e-169c78132da
Страница 3 из 4



Идентификатор документа e682a38e-04c6-4d9b-ab7e-169c78132da



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: СПАО «ИНГОССТРАХ» Радько Екатерина Александровна, Начальник отдела	07A58980028FA1A74BA9287984E07500 с 11.10.2022 14:01 по 11.01.2024 14:01 GMT+03:00	17.11.2022 17:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Скрипачев Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE028A4C289A9C7CA45120 с 26.03.2022 16:29 по 26.06.2023 16:29 GMT+03:00	17.11.2022 17:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Передан через Диадок 23.03.2023 11:28 GMT+03:00
bd63fdff-2d7e-4b6a-b989-ddae672c1f44

Страница 4 из 4

Страница 95 из 96

Financial
Consulting
Group





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 АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	23.03.2023 11:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	23.03.2023 11:32 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа