

14 февраля 2025 г.

Отчет об оценке №20250214-1

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

Отчет об оценке нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м,  
расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул.  
Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 14 февраля 2025 г.





Конфиденциально

14 февраля 2025 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №09012024/2 от 27 декабря 2023 г. и заданием на оценку №3 от 05 февраля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 14 февраля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 14 февраля 2025 г. составила:

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	49 135 000
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	376 503 000
Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), кадастровый номер: 77:09:0003023:8	37 012 000
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>	<b>462 650 000</b>

С уважением,  
Оценщик

Генеральный директор



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

*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

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ 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
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	



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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li><li>– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:09:0003023:8</li></ul></li><li>▶ Права на объект оценки: право собственности на нежилые помещения, право аренды на земельный участок</li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li><li>– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:09:0003023:8</li></ul></li></ul>
<b>Цель оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 ДЕСЯТЬ»</li></ul>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
<b>Вид стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
<b>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 14.02.2025 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки</li></ul>



Дата оценки	▶ 14 февраля 2025 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</li><li>▶ 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</li><li>▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами</li><li>▶ 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</li></ul>



## Иные существенные допущения

- ▶ 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

- ▶ 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. 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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



## Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, 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 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 (далее – «СМАО»)



**Специальные допущения**

- ▶ Специальные допущения отсутствуют

**Иные существенные допущения**

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ 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



## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) 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/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - 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 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №09012024/2 от 27 декабря 2023 г. и задание на оценку №3 от 05 февраля 2025 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250214-1 от 14 февраля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li><li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li><li>– Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8</li></ul>
Дата оценки	▶ 14 февраля 2025 г.
Дата осмотра	▶ 10 февраля 2025 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ <b>623 201 000</b> рублей 00 копеек, округленно с НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ <b>487 160 000</b> рублей 00 копеек, округленно с НДС



Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 14 февраля 2025 г., составила:
  - **555 181 000** (пятьсот пятьдесят пять миллионов сто восемьдесят одна тысяча) рублей **00** копеек, округленно с НДС
  - **462 650 000** (Четыреста шестьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей **00** копеек, округленно без НДС

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

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

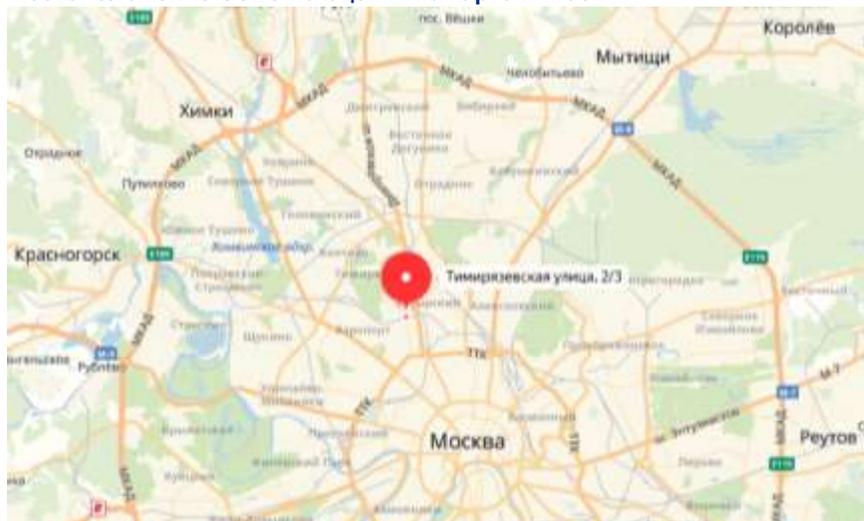


	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



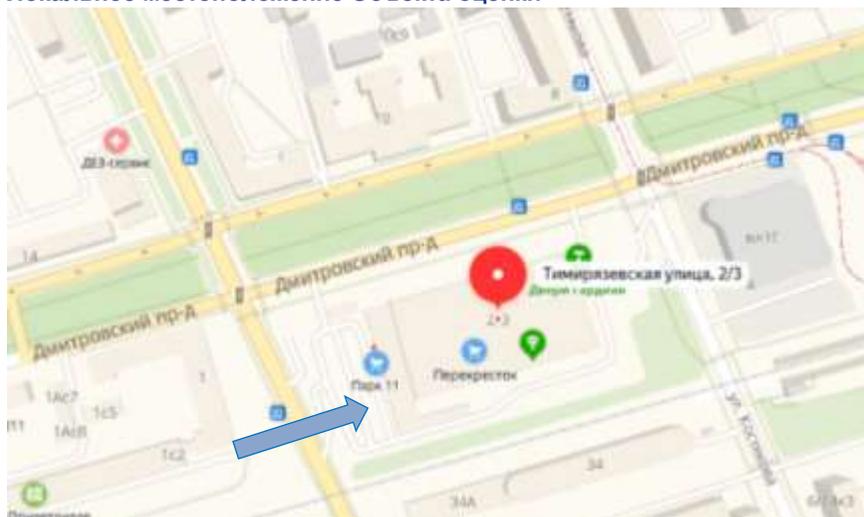
## Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

### Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: открытые источники

### Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8

### Описание местоположения Объекта оценки

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

### Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

- Тип здания: нежилое
- Год постройки: 1969 г.
- Количество этажей: 5
- Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество



## Фасад



Источник: данные осмотра

## Внутренние помещения



Источник: данные осмотра

## Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	247,2	1 894,2
Площадь подвала, кв. м	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1894,2
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует
Планировка	свободная	свободная
Высота потолка, м	н/д	н/д
Ограниченность доступа	отсутствует	отсутствует
Этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Вид права	собственность	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	77:09:0003023:8084	77:09:0003023:8089
Кадастровая стоимость, руб.	32 627 389,10	222 068 488,03

Источник: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки (продолжение)

- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 6
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 17 из 163



### Земельный участок на публичной кадастровой карте (<https://nspd.gov.ru/>)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77-09-0003023:8
Кадастровый квартал	77-09-0000000
Адрес	г Москва, ул Тимирязевская, вл 2
Статус	Раннее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	склады 16.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 172 184 000 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	51 000 руб./кв. м



Источник: Открытые источники

### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь всего земельного участка, кв. м	22 984,00
Доля арендатора, кв. м	1 681,68
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Кадастровый номер	77-09:0003023:8
Строения на участке	здание (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076)
Рельеф и форма участка	правильной многоугольной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Вид права	долгосрочная аренда
Правоподтверждающий документ	договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г.
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.	1 172 184 000

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/393/2017-2290 от 29.08.2017 г.
- ▶ Выписки из ЕГРН от 03.04.2019 г.
- ▶ Договор №Т/194-14 аренды торгового помещения от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 23.10.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 16.04.2019 г. к договору о порядке совместного использования и содержания имущества от 19.04.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 09.09.2015 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору аренды торгового помещения от 19.12.2014 г. от 01.10.2015 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения от 01.08.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 07.12.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 18.09.2019 г. к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19.12.2014 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г.
- ▶ Технический план помещения
- ▶ поэтажный план и экспликация к поэтажному плану
- ▶ Уведомление об индексации №188604 от 27 ноября 2023 г.
- ▶ Уведомление об индексации №96593 от 23 августа 2023 г.
- ▶ Уведомление об индексации №162258 от 06 сентября 2024 г.
- ▶ Уведомление об индексации №187543 от 17 октября 2024 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №422-056225/24 от 18.04.2024 г.



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого помещения
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: помещение в нежилом здании (торговом комплексе), общей площадью 2 141,4 кв. м, планировка помещений: свободная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения торгового назначения



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22
▶ Анализ рынка Объекта оценки	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,40%	11,90%	7,40%	9,20%	6,00%	4,50%	4,00%
Ключевая ставка	5,70%	10,60%	9,90%	17,50%	21,30%	14,60%	10,40%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,50%	14,10%	14,60%	17,50%	11,60%	7,60%	7,10%

Источник: ЦБ РФ

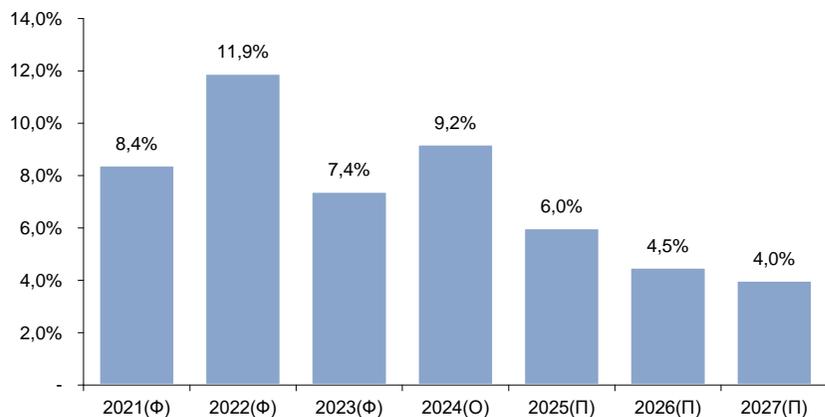
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г. после +3,2% г/г. месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г. после +4,8% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г. после +9,6% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.
- Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.)
- В ноябре темпы роста машиностроительного комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре. В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

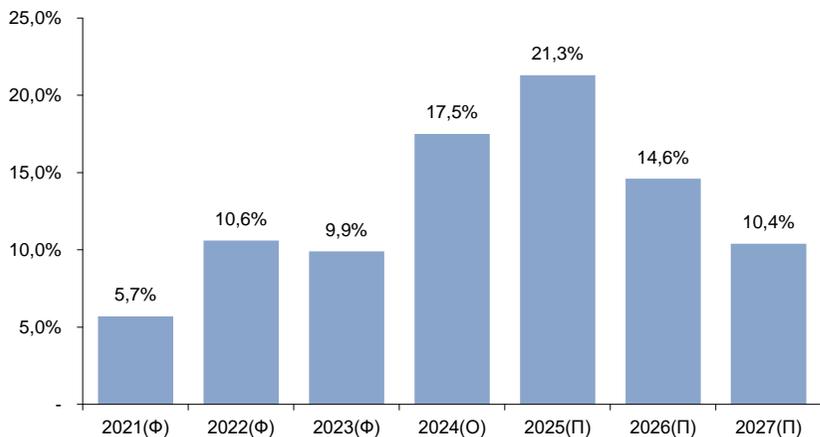
- Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г. после +1,0% г/г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г. после +7,2% г/г. в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.
- Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г. после -2,0% г/г. в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г. после -1,0% г/г.). К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита
- Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – после +3,4% г/г в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. прирост составил +3,3% г/г. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA.

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

### Инфляция и рост цен производителей

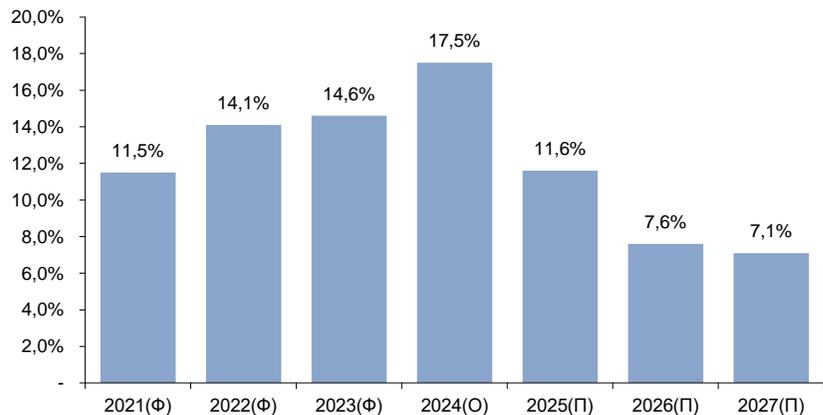
- ▶ В ноябре 2024 г. потребительские цены выросли на 1,43% (в октябре – на 0,75%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в ноябре составил 13,7% (в октябре – 8,5%, в 3 кв. 2024 г. – 11,3%, в 2 кв. 2024 г. – 8,9%, в 1 кв. 2024 г. – 5,9%). Годовая инфляция ускорилась до 8,88%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 8,28%
- ▶ Сводные показатели устойчивой инфляции по сравнению с предыдущим месяцем менялись разнонаправленно. Приросты цен по отдельным группам товаров и услуг, в большей степени отражающих устойчивые факторы инфляции, преимущественно снижались. В целом темпы роста как сводных показателей, так и цен отдельных групп товаров и услуг, которые отражают устойчивое ценовое давление, оставались высокими. Это свидетельство того, что расширение внутреннего спроса продолжает опережать возможности наращивания физических объемов выпуска. Дополнительным проинфляционным фактором последних месяцев, воздействующим на цены широкого круга товаров и услуг, является ослабление рубля, произошедшее осенью
- ▶ В ноябре вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой вновь был существенно положительным после их отрицательного вклада в октябре. На эти компоненты приходится все ускорение роста общего ИПЦ. Основной вклад в рост внесли плодоовощная продукция и услуги мобильной связи
- ▶ Достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем

### Платежный баланс

- ▶ По итогам января – ноября 2024 года профицит счета текущих операций вырос до 57,4 млрд долларов США (49,5 млрд долларов США годом ранее). Ключевую роль сыграло увеличение положительного сальдо торгового баланса
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами сократился до 6,3 млрд долларов США относительно уточненного показателя октября 2024 года за счет более существенного снижения экспорта товаров по сравнению с уменьшением импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг стал меньше на 0,7 млрд долларов США до 2,1 млрд долларов США вследствие уменьшения расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов сократился на 0,5 млрд долларов до 1,1 млрд долларов США, что было обусловлено уменьшением сумм начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов

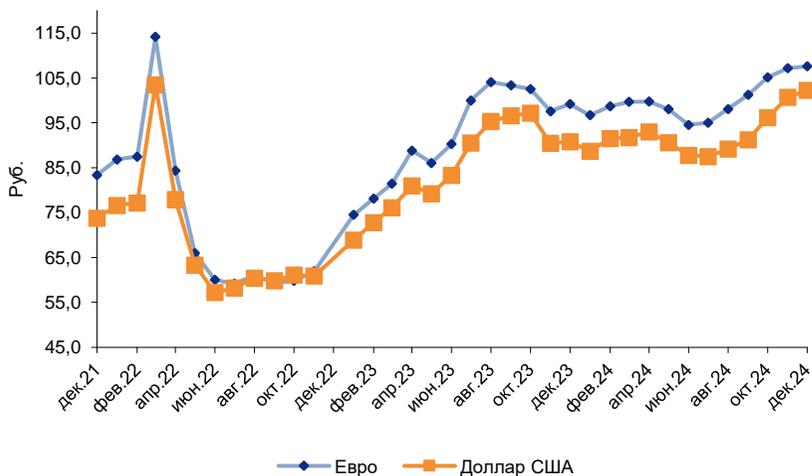


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России 2021-2027 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы
- ▶ Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 руб.
- ▶ По итогам 10 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер составил 84 017 руб.

### Валютный курс

- ▶ Российский бюджет на 2025 г. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 102,0 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 руб. за долл. США, на 2027 год – 106,6 руб. за долл. США

По итогам января-ноября 2024 г. экономика России выросла в годовом выражении на 4,1%. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономки на 2024 г. в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5–2%. Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45–0,46% с исключением сезонности во втором-третьем кварталах 2024 года. Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб, впрочем специалисты утверждают, что ставка – не главная преграда для инвестиций и роста компаний, заметно более значимы: отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 24 из 163



### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 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: 13 149 803 чел. (на 2024 г.). Плотность: 5 134,64 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

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 25 из 163

Financial  
Consulting  
Group



### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ Т. к. оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилые помещения торгового назначения

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

- ▶ 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

- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены 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

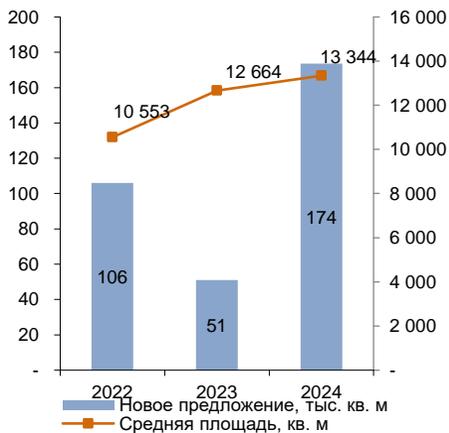
#### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- 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). Т. к. 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



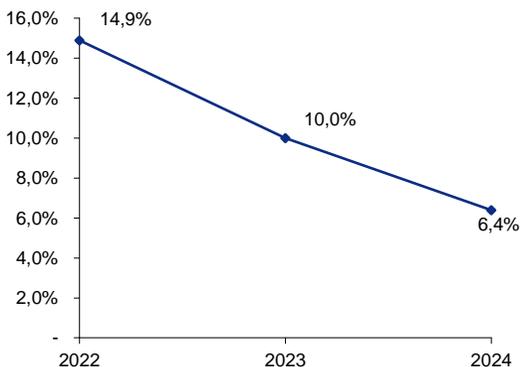
## Анализ рынка Объекта оценки (3/6)

### Динамика ввода торговых помещений в Московском регионе, 2022-2024 гг.



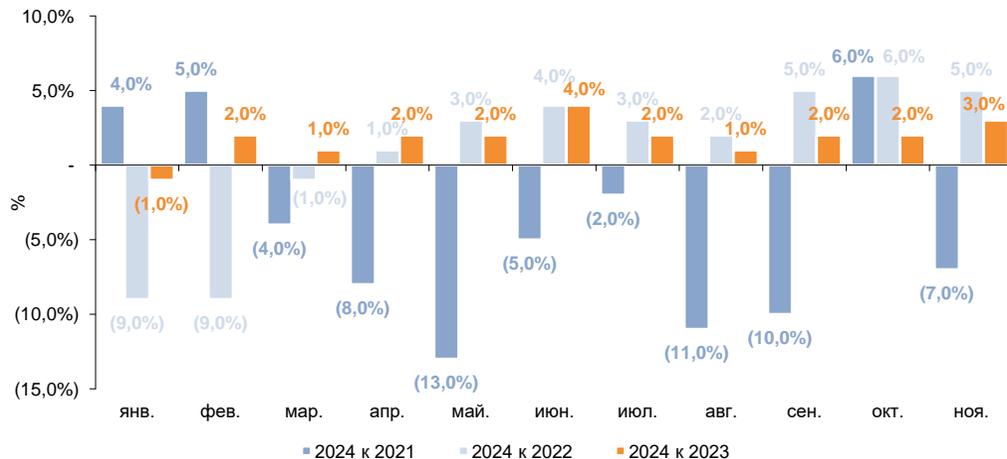
Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

### Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы, 2022-2024 гг.



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

### Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1–48 неделя)



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

### Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы, а также основные выводы относительно рынка недвижимости

#### Индикаторы рынка

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. общий объем предложения торговых площадей составил 9 млн кв. м. При этом, объем новых объектов – 173,5 тыс. кв. м.
- ▶ По итогам 2024 г. в Московском регионе открыто 13 новых ТЦ
- ▶ Обеспеченность площадями в Москве составила 482 кв. м. на 1 000 чел. по итогам 2024 г.

#### Предложение

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов «регионального» формата, например ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» (GLA 58 тыс. кв. м)
- ▶ По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложения может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по оценкам специалистов компании Nikoliers, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз перенесли сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м. Только треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ «Среда Царицыно»), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК «Остафьево» в Новой Москве), 31% — в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ «Нижегородская») и 11% — в стилобате ЖК (например, ТЦ «Мегалит» в стилобате ЖК «Олимп» в г. Королев)

#### Посещаемость

- ▶ По данным компании Nikoliers, на 1,8% выросла посещаемость торговых центров Москвы, если сравнивать 11 мес. 2024 г. и 11 мес. 2023 г. Показатель посещаемости ТЦ за январь – ноябрь 2024 г. превысил результат аналогичного периода 2022 г. на 0,7%. Тем не менее индикатор все еще отстает от значения 2021 г. на 5,9%. Прогнозируется, что в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет соответствовать уровню 2024 г.

#### Вакантность

- ▶ По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно 3 кв. 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата – 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных – 4%, в суперрегиональных – 3,8%. По оценкам компании Nikoliers, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксирован на уровне 6–7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов. По прогнозам специалистов компании Nikoliers, в развитии российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке

### Торговые центры Москвы, открытие которых анонсировано на 2025 г.

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат
ТПУ «Селигерская»	Коровинское шоссе, д. 4	160 000	145 000	суперрегиональный
ТПУ «Некрасовка» (МРТК Краски)	ул. Покровская	58 000	35 000	окружной
Lakes	ул. Озерная	54 430	24 136	окружной
«АФИ Галерея»	Тверская Застава, вл. 3	21 900	14 700	районный
«Место встречи Аврора»	ул. Профсоюзная, 154	18 900	11 190	районный
West Mall	ул. Лобачевского, д. 39	18 500	15 830	районный
Portal	ТПУ Нижегородская, Рязанский проспект	н/д	15 000	районный
ОМА	у станции метро Аминьевская	17 930	8 380	микрорайонный
МФЦ в ЖК «Остафьево»	ул. Красовского	16 800	9 000	микрорайонный
«Северный»/ «Грисс молл»	ул. Академика Алиханова, д. 4	15 740	10 944	районный
ТЦ	Мичуринский проспект, вл. 13/1	14 500	5 000	микрорайонный
«Место встречи Керчь»	ул. Бирюлевская, д. 17	13 763	8 552	микрорайонный
«Прошкино»	Проектируемый проезд № 7029	9 000	8 000	микрорайонный
«Среда Царицино»	ул. Элеваторная, вл. 1А	8 600	5 000	микрорайонный
«Место встречи Мечта»	Каширское шоссе, 42/1	8 522	7 516	микрорайонный
Торгово-деловой центр	ул. Авиаторов, д. 3Б	6 019	4 450	микрорайонный
«Место встречи Родина»	Семеновская площадь, 5	5601	4 508	микрорайонный
ТЦ	ул. Федоренко, вл. 1	2 400	2 400	микрорайонный

Источник: NF Group Research

### Тенденции и прогнозы

- Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет
- По прогнозам компании Nikiliers, в ближайшие три года этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п. Эти изменения будут связаны с выходом на рынок отдельных торговых центров регионального и суперрегионального форматов, с экспансией российских и иностранных брендов, а также с оптимизацией их уже открытых площадей
- Современные торговые центры трансформируются в lifestyle-хабы, предлагая посетителям не только шопинг, но и разнообразные возможности. Такие пространства становятся местом, где гармонично сочетаются развлечения, культура и комфортный досуг

- Например, в «Охта Молл» (г. Санкт-Петербург) посетители теперь могут приходиться с питомцами благодаря политике pet-friendly, а в «МОБЕЛЬБУРГ» открыты коворкинг и лекторий для представителей творческих профессий. Эти инициативы делают торговые центры ближе к потребностям аудитории, предлагая уникальные впечатления и расширяя границы их использования
- Торговые центры стремятся создавать уникальные впечатления, которые невозможно повторить в онлайн-пространстве. Например, в ТРЦ «Гринвич» прошла выставка «Вселенная Гарри Поттера», погружающая гостей в магический мир через интерактивные комнаты и мастер-классы, а в ТРЦ VEER Mall установили стеклянный корт для чемпионата России по сквошу, что позволило зрителям стать частью спортивного события. Такой подход включает не только культурные и спортивные мероприятия, но и нестандартные акции, например организация открытой тренировки футбольного клуба «Ахмат» в ТРЦ «Грозный Молл». Такие инициативы помогают ТЦ выделяться на фоне конкурентов и увеличивать трафик

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00

a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 28 из 163

Financial

Consulting

Group



## Анализ рынка Объекта оценки (5/6)

### Предложения по покупке торговых площадей в Тимирязевской и близлежащих районах г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
Кронштадтский бул., 30Б	1 628	512 000 000	314 496	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298552688/">https://www.cian.ru/sale/commercial/298552688/</a>
Туристская ул., 20К1	772	220 000 000	284 900	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298552689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/298552689/</a>
Большая Академическая ул., 24к1	874	262 000 000	299 771	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_874_m_3420009622">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_874_m_3420009622</a>
улица 4-я 8 Марта, 6А	890	222 500 000	250 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304851672">https://www.cian.ru/sale/commercial/304851672</a>
Головинское шоссе, 5А	828	281 554 000	340 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310562185">https://www.cian.ru/sale/commercial/310562185</a>
Михалковская улица, 63БС4	834	200 184 000	240 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309291921">https://www.cian.ru/sale/commercial/309291921</a>
Онежская улица, 18	584	199 500 000	341 551	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299022847">https://www.cian.ru/sale/commercial/299022847</a>
Фестивальная улица, 29	1 011	256 844 800	254 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309804682">https://www.cian.ru/sale/commercial/309804682</a>
улица Космонавта Волкова, 6А	1 123	272 800 000	242 921	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285559483">https://www.cian.ru/sale/commercial/285559483</a>
улица Асеева, 3/11	1 220	277 000 000	227 049	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/307231372">https://www.cian.ru/sale/commercial/307231372</a>
ул. Дыбенко, 28С2	834	245 000 000	293 871	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_pomescheniya_8337_m2_-_supermarket_3439895415">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_pomescheniya_8337_m2_-_supermarket_3439895415</a>
ул. Вучетича, 12с3	630	220 000 000	349 206	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8_let_i_8_mesyatsev_2235134481">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8_let_i_8_mesyatsev_2235134481</a>
Часовая ул., 11/3	1 220	272 800 000	223 607	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1220_m_3332524653">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1220_m_3332524653</a>
ул. Сокольнический Вал, 8	881	195 000 000	221 339	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_881_m_4219801423">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_881_m_4219801423</a>
Графский пер., 12Ас1	2 607	550 000 000	210 987	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_2606.8_m_4179672222">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_2606.8_m_4179672222</a>
Шереметьевская ул., 26	795	186 964 000	235 116	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoy_ploshchadi_4371526897">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovoy_ploshchadi_4371526897</a>
ул. Цандера, 8	771	198 000 000	256 809	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_771_m_3767938175">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_771_m_3767938175</a>
пр-т Мира, 131к2	594	180 000 000	303 030	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-12_let_7_mesyatsev_4539211677">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-12_let_7_mesyatsev_4539211677</a>
Будайский пр., 1	575	180 000 000	313 043	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_575_m_2936206575">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_575_m_2936206575</a>
Дмитровский пр., вл1Г	1 619	574 709 500	355 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1618.9_m_4046638765">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1618.9_m_4046638765</a>
ул. Приорова, 24с2	633	132 999 999	210 111	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_633_m_4371936006">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_633_m_4371936006</a>
Михалковская ул., 12	950	200 000 000	210 526	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-10_let_7_mesyatsev_3771593999">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-10_let_7_mesyatsev_3771593999</a>
ул. Лихоборские Бугры, 8	635	237 000 000	373 228	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_635_m_2108381098">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_635_m_2108381098</a>
ул. Суцёвский Вал, 5с21	1 085	260 000 000	239 631	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniearendnyy_biznes1085m_1253678113">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniearendnyy_biznes1085m_1253678113</a>
ул. Бутырский Вал, 68/70с1	553	198 936 000	360 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_552.6_m_4436454789">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_552.6_m_4436454789</a>
Большой Каретный пер., 22с2	939	229 700 058	244 622	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_939_m_4312450906">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_939_m_4312450906</a>
Беговая аллея, 3А	1 300	333 000 000	256 154	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1300_m_4283944517">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1300_m_4283944517</a>
ул. Пресненский Вал, 44	747	200 000 000	267 738	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_747_m_4475599050">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_747_m_4475599050</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>210 111</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>373 228</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>275 668</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 29 из 163

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (6/6)

### Предложения по аренде торговых площадей в Тимирязевском и близлежащих районах г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./мес.	Цена, руб./кв. м/г.	Источник
Москва, Ленинградское шоссе, 61с2	526	1 534 000	34 996	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311712245">https://www.cian.ru/rent/commercial/311712245</a>
Москва, улица Викторенко, 9кА	870	1 900 000	26 207	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312224400">https://www.cian.ru/rent/commercial/312224400</a>
Москва, Смольная улица, 24Д	1 100	2 750 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310677470">https://www.cian.ru/rent/commercial/310677470</a>
Москва, Складочная улица, 1С6	3 450	8 797 500	30 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313013835">https://www.cian.ru/rent/commercial/313013835</a>
Москва, бульвар Яна Райниса, 4К3	505	1 010 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303299036">https://www.cian.ru/rent/commercial/303299036</a>
Москва, Строгинский бульвар, 1к2	818	1 499 995	22 008	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310841585">https://www.cian.ru/rent/commercial/310841585</a>
Москва, проспект Маршала Жукова, 59	549	1 200 000	26 230	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312456430">https://www.cian.ru/rent/commercial/312456430</a>
Москва, Акватория ЖК, В2	500	1 250 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310197045">https://www.cian.ru/rent/commercial/310197045</a>
Москва, Строгинский бульвар, 1	550	1 375 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313034233">https://www.cian.ru/rent/commercial/313034233</a>
Москва, Ленинградский проспект, 47С2	600	1 399 000	27 980	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305764717">https://www.cian.ru/rent/commercial/305764717</a>
Москва, Ленинградское шоссе, 61с2	526	1 534 167	35 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303574018">https://www.cian.ru/rent/commercial/303574018</a>
Москва, Петровско-Разумовский проезд, 24К19	806	1 750 028	26 055	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313542052">https://www.cian.ru/rent/commercial/313542052</a>
Москва, улица Народного Ополчения, 15с5	630	1 800 000	34 286	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298495951">https://www.cian.ru/rent/commercial/298495951</a>
Москва, бульвар Чкаловский, 6к1	668	1 900 000	34 122	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289064775">https://www.cian.ru/rent/commercial/289064775</a>
Москва, улица Народного Ополчения, 15с5	623	2 000 000	38 523	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298782539">https://www.cian.ru/rent/commercial/298782539</a>
Москва, улица Яблочкова, 19Г	1 000	2 000 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277937623">https://www.cian.ru/rent/commercial/277937623</a>
Москва, улица Народного Ополчения, вл17к2	679	2 546 194	44 999	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305500808">https://www.cian.ru/rent/commercial/305500808</a>
Москва, улица Василия Петушкова, 27	1 505	2 750 137	21 928	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306285960">https://www.cian.ru/rent/commercial/306285960</a>
Москва, улица Зорге, 1С2	939	2 817 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308022058">https://www.cian.ru/rent/commercial/308022058</a>
Москва, улица Народного Ополчения, вл17к2	1 077	3 150 000	35 097	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312760651">https://www.cian.ru/rent/commercial/312760651</a>
Москва, Складочная улица, 1С6	3 450	8 625 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313290330">https://www.cian.ru/rent/commercial/313290330</a>
Москва, Тушинская улица, 16	535	969 688	21 750	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296712602">https://www.cian.ru/rent/commercial/296712602</a>
Москва, улица Народного Ополчения, 15К3	623	2 000 000	38 523	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284825228">https://www.cian.ru/rent/commercial/284825228</a>
Москва, улица Адмирала Макарова, 45	809	2 100 000	31 153	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312723868">https://www.cian.ru/rent/commercial/312723868</a>
Москва, улица Народного Ополчения, 15К3	1 661	3 700 000	26 724	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295101206">https://www.cian.ru/rent/commercial/295101206</a>
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тестовская ул., 10	623	2 595 417	50 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313274052/">https://www.cian.ru/rent/commercial/313274052/</a>
Москва, Лесная улица, 43	1 573	5 898 750	45 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303984570">https://www.cian.ru/rent/commercial/303984570</a>
Москва, Бумажный проезд, 19с2	548	2 738 955	59 999	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311785550">https://www.cian.ru/rent/commercial/311785550</a>
Москва, Ленинградский проспект, 30С3	640	2 500 000	46 890	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312706276">https://www.cian.ru/rent/commercial/312706276</a>
Москва, 1-я Миусская улица, 20С1	990	3 300 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290673423">https://www.cian.ru/rent/commercial/290673423</a>

**Минимальное значение** 21 750

**Максимальное значение** 59 999

**Среднее значение** 33 402

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 30 из 163

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	32
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	36
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	37
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	44
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



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

#### ▶ Доходный подход

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



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

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

Объект-аналог №1: г. Москва, Кронштадтский бул., д. 30Б

Объект-аналог №2: г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 5

Объект-аналог №3: г. Москва, ул. Большая Академическая, д. 24, корп. 1

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
  - Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), кадастровый номер: 77:09:0003023:8
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-46bd-a01-9ac6c91554da

Страница 37 из 163

Financial  
Consulting  
Group



## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, Кронштадтский бул., д. 30Б	г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 5	г. Москва, ул. Большая Академическая, д. 24, корп. 1
<b>Экономическая зона</b>	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ТТК и ЧТК
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2141,4	1 628,9	679,5	874,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	125,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2141,4	1 628,9	554,5	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенное помещение	пристроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	организованная	организованная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
<b>Цена за объект, руб.</b>		480 000 000	196 000 000	262 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м</b>		294 677	288 447	299 771
<b>Удельная цена, руб./кв. м с НДС</b>		353 613	346 137	359 725
<b>Контакты</b>		+7 (903) 107-75-67	+7 (916) 603-02-04	+7 (958) 709-97-58
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310828521/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310828521/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310828521/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310828521/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310828521/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310828521/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 38 из 163



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>353 613</b>	<b>346 137</b>	<b>359 725</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(9,0%)	(9,0%)	(9,0%)
<b>Дата предложения</b>	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,32%)	(8,32%)	(8,32%)
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, Кронштадтский бул., д. 30Б	г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 5	г. Москва, ул. Большая Академическая, д. 24, корп. 1
<b>Экономическая зона</b>	меду ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ТТК и ЧТК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		8,0%	8,0%	-
<b>Метро</b>	м. Дмитровская, 520 м	м. Коптево, 1,6 км	м. Октябрьское поле, 260 м	м. Войковская, 2,35 км
<i>Удаленность от метро</i>	5-10 мин пешком	в транспортной доступности	до 5 мин пешком	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		16,0%	(8,0%)	16,0%
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(12,4%)
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 141,4	1 628,9	679,5	874,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(3,0%)	(11,9%)	(9,4%)
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенное помещение	пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(7,0%)	-	(2,1%)

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	125,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,9	554,5	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>			4,4%	
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		333 411	263 908	270 506
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		333 411	263 908	270 506
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		26,0%	24,3%	39,9%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,367	0,393	0,239
<b>Удельное значение, руб./кв. м с НДС</b>		291 025		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		623 201 000		

Источник: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. На Дату оценки Объект оценки сдан в аренду на основании договора аренды торгового помещения № Т/194-14 от 19 декабря 2014 г., с 17 октября 2024 г. стоимость аренды составляет 8 447 201,38 руб. в месяц с НДС. (53 514 руб./кв. м/год), и договора аренды №68/ар-20 от 01.08.2020 г. стоимость аренды – 740 773,43 руб. в месяц с НДС (35 958 руб./кв. м./год). По результатам анализа рыночных предложений по аренде (стр. 30 Отчета об оценке), Исполнитель пришел к выводу, что фактическая стоимость аренды превышает среднерыночные параметры. В связи с этим и принимая во внимание, что договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке арендатором, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяцев из 12). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,0%

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 44). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,32%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги различны по местоположению, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 44). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 8% (отношение объектов, расположенных в зоне от ТТК до ЧТК, к объектам, расположенным в зоне от ЧТК до МКАД)
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 45). Подробный расчет корректировки приведен ниже

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2025	2026	2027	2028	2029
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	21,33%				
Период дисконтирования	-	0,44	1,38	2,38	3,38	4,38
Фактор дисконтирования		0,92	0,77	0,63	0,52	0,43
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	61	78	66	55	46
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	92	78	66	55	46
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>307</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>337</b>				
<b>Итоговая корректировка на особые условия, %</b>		<b>-9,0%</b>				

Источник: Анализ Исполнителя



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Корректировка на удаленность от метро					
объект оценки	объект-аналог				
	прямая видимость от метро	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	в транспортной доступности
прямая видимость от метро	1,000	1,170	1,280	1,380	1,470
до 5 мин пешком	0,850	1,000	1,090	1,180	1,260
5-10 мин пешком	0,780	0,920	1,000	1,080	1,160
10-15 мин пешком	0,730	0,850	0,930	1,000	1,070
в транспортной доступности	0,680	0,790	0,870	0,930	1,000

Источник: ABN-Group

Корректировка на удаленность от метро				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	5-10 мин пешком	в транспортной доступности	до 5 мин пешком	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		1,16	0,92	1,16
<b>Корректировка, %</b>		<b>16,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>16,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 628,9	679,5	874,0
Удельная цена	0,67	0,69	0,76	0,74
<b>Корректировка, %</b>		<b>-3,0%</b>	<b>-11,9%</b>	<b>-9,4%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Корректировка на тип объекта				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип здания	встроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенное помещение	пристроенное помещение
Коэффициент корректировки		0,93	1,00	0,98
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-2,1%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №3 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 45). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 12,4%, рассчитанная следующим образом:  $(1,06/1,21-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 46)
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения или здания свободного назначения. Объект оценки является встроенным помещением, а объекты-аналоги располагаются в отдельностоящем здании, а также в пристроенном помещении, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3674-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 7,0%, для объекта-аналога №3 – минус 2,1%
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 273, табл. 325). Расчет корректировки представлен в таблице:

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 42 из 163



Financial  
Consulting  
Group

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2141,4	1 628,9	679,5	874,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	125,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	1 628,9	554,5	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,0	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,18	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	0,82	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,77			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,81			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,96	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>4,4%</b>	<b>0,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

- **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги оснащены парковочной зоной, следовательно корректировка не требуется
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется



## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

### Параметры модели дисконтирования

Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:

- период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
- постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста

Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года

Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

### Период прогнозирования

В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 320 дней, так как Датой оценки является 14.02.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 15.02.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

### Постпрогнозный период

В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,5% в 2026 г. и 4,0% далее

### Общие предположения по объекту

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

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times Ca$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду

Ca. – арендная ставка за 1 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

Для расчета уровня загрузки для прогнозных периодов, а также для построения периода использовались данные:

- Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2024 г., стр. 36, табл. 6
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group, от 01.01.2025 г.
- данные ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2025 г.)
- Для расчетов было принято среднее значение минимальных значений интервалов, основываясь выгодном расположении, ликвидной площади Объекта оценки и на основании уровня недозагрузки в Московском регионе по стоянию на конец 2024 г. (См. Анализ рынка Объекта оценки стр. 27)

## Уровень недозагрузки

Источник	Минимальное значение
Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2024 г., стр. 36, табл. 6	6,60%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group, от 01.01.2025 г.	9,83%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2025 г.)	2,00%
<b>Среднее</b>	<b>6,14%</b>

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

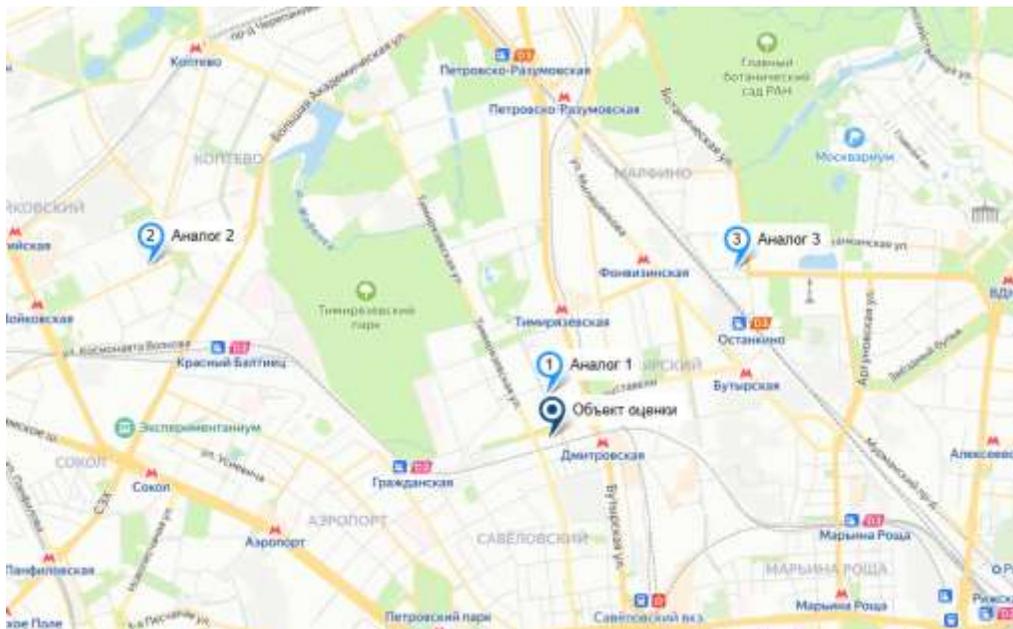
Источник: Анализ Исполнителя

Страница 44 из 163

Financial  
Consulting  
Group



### Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: г. Москва, ул. Костякова, д. 6/5

Объект-аналог №2: г. Москва, 6-й Новоподмосковный пер., д. 2/17

Объект-аналог №3: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 18

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

### Расчет величины ставки аренды Объекта оценки доходным подходом

- ▶ На Дату оценки Объект оценки сдан в аренду на основании договора аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19 декабря 2014 г., с 17 октября 2024 г. стоимость аренды составляет 8 447 201,38 руб. в месяц с НДС. (53 514 руб./кв. м/год), и договора аренды №68/ар-20 от 01.08.2020 г. стоимость аренды – 740 773,43 руб. в месяц с НДС 35 958 руб./кв. м/год). По результатам анализа рыночных предложений по аренде (стр. 30 Отчета об оценке), Исполнитель пришел к выводу, что фактическая стоимость аренды превышает среднерыночные параметры. В связи с этим и принимая во внимание, что договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке арендатором, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды
- ▶ Расчет величины ставки аренды Объекта оценки площадью 2 141,4 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с помещениями Объекта оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Ставка аренды Объекта оценки определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, ул. Костякова, д. 6/5	Москва, 6-й Новоподмосковный пер., д. 2/17	Москва, ул. Академика Королева, д. 18
<b>Экономическая зона</b>	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ТТК и ЧТК
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2141,4	206,0	226,00	553,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	206,0	226,0	213,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	240,0
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельстоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж
<b>Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
<b>Условия аренды</b>	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<b>Ставка аренды, руб./мес.</b>		500 000	565 000	1 200 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год</b>		29 126	30 000	26 040
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС</b>		34 951		31 248

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 46 из 163

Financial

Consulting

Group



## Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>34 951</b>	<b>36 000</b>	<b>31 248</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		34 951	36 000	31 248
<b>Дата предложения</b>	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,2%)	(8,2%)	(8,2%)
<b>Местоположение</b>	г. Москва, CAO, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, ул. Костякова, д. 6/5	Москва, 6-й Новоподмосковный пер., д. 2/17	Москва, ул. Академика Королева, д. 18
<b>Экономическая зона</b>	между ТТК и ЧТК	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД	между ТТК и ЧТК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	8,0%	-
<b>Метро</b>	м. Дмитровская, 600 м	м. Дмитровская	м. Войковская	м. Фонвизинская
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	7,0%	7,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2141,4	206,0	226,0	553,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	(7,0%)

Источник: Анализ Исполнителя

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

## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	206,0	226,0	213,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	240,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>				3,9%
<b>Наличие витринных окон (или рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>				
<b>Тип парковки</b>	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		4,2%	4,2%	4,2%
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>				
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>				
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>33 422</b>	<b>39 782</b>	<b>30 894</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		4,2%	19,2%	22,1%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,711	0,155	0,134
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>34 699</b>		
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>		<b>74 305 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных услуг (КУ). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают КУ и ЭР в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 44). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,15%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены между ТТК и ЧТК, а объект-аналог №2 – между ЧТК и МКАД, следовательно необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 44). Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8%

## Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,000	1,190	1,290	1,380	1,470
до 5 мин	0,840	1,000	1,080	1,160	1,240
от 5 до 10 мин	0,780	0,930	1,000	1,070	1,140
от 10 до 15 мин	0,730	0,870	0,930	1,000	1,070
в транспортной доступности	0,680	0,810	0,870	0,930	1,000

Источник: ABN-Group

## Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин
Коэффициент корректировки		1,00	1,07	1,07
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги №2 и №3 и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 45). Для объектов-аналогов №2 и №3 корректировка составила плюс 7,0%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на 1-й линии второстепенной улицы, в связи с чем корректировка не применялась



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (7/11)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Корректировка на наличие и тип парковки

объект оценки	объект-аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1,00	0,96	0,92
стихийная	1,04	1,00	0,96
организованная	1,09	1,04	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 под ред. Лейфера Л.А.

## Корректировка на тип парковки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Коэффициент корректировки		1,04	1,04	1,04
<b>Корректировка, %</b>		<b>4,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,2%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, а объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 280, табл. 200). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 4,2%

► **Корректировка на площадь:** Объект оценки представляет собой торговое помещение, смешанной планировки. Помещение можно сдавать несколькими блоками с отдельными входами (согласно данным поэтажной экспликации и данным осмотра, оцениваемое помещение имеет несколько входных групп). Таким образом, возможны разные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась

► **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги представлен с отдельным входом, следовательно применение корректировки не требуется

► **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на этаж расположения:** корректировка основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 273, табл. 325). Расчет корректировки представлен в таблице:

## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 141,4	206,0	226,00	553,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	206,0	226,0	213,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	240,0
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	0,47
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,00	0,53
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,77			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,81			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,96
<b>Корректировка на этажность, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,9%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

► **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 50 из 163

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	1 172 184 000
Площадь ЗУ под всем зданием	22 984
Доля арендатора	1 681,68
Ставка, %	1,50%
<b>Арендная плата за ЗУ</b>	<b>1 286 485</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 141,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 600	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.*
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	21,33%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0323	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>595 094</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

## Прогноз расходов

### Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций" с изменениями от 11.11.2020 г. (<https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>) налоговая ставка в 2024 г. и в последующих налоговых периодах – 2,0%
- Налог на имущество в 2025 г. составил 4 465 900 руб. ((32 627 389,1 руб. + 222 068 488,03 руб.)\*2,0%/365\*320 дней), в 2025 г. в следующие – 5 093 918 руб. ((32 627 389,1 руб. + 222 068 488,03 руб.)\*2,0%)
- Изменение кадастровой стоимости носит вероятностный характер, который невозможно спрогнозировать, поэтому кадастровая стоимость на весь прогнозируемый период остается неизменной

### Определение величины платы за земельный участок

- Величина арендной платы за земельный участок определялась по данным договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-058135 от 21.03.2022 г. Согласно данному договору арендная плата определяется как 1,5% от кадастровой стоимости объекта с учетом доли арендатора и составляет 1 286 485,2 руб./год (при кадастровой стоимости 1 172 184 000 руб.). В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя
- Так как по состоянию на Дату оценки оцениваемый земельный участок имеет кадастровую стоимость равную 1 172 184 000 руб., Исполнитель производит самостоятельно расчет арендной платы за долю земельного участка согласно условиям договора аренды. Арендная плата за долю земельного участка составила 1 286 485,2 руб./год. Расчет арендной платы представлен в таблице слева
- Величина затрат на страхование имущества принята на основании суммы премии по страховому полису Заказчика № 422-056225/24 от 18 апреля 2024 г. и составляет 420 000 руб. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

### 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-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв м. В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

### Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2024», 2024 г., стр. 105, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета принималось среднее значение в размере 1% от ДВД, т. к. Объект оценки представляет собой крупное помещение



Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		5	-	-	-	-
Взвешенный итог		5	-	-	-	-
Сумма		5				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,63				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,63%</b>				

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение величины эксплуатационных расходов

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

## Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- ▶ **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 12 мес., с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за года по ним составила 14,55%

- ▶ **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 0,63%

- ▶ **Премия за низкую ликвидность** учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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



- ▶ В рамках определения периода экспозиции использовались данные из сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2024», 2024 г., стр. 114, табл. 71), срок экспозиции для торговых помещений в г. Москве составляет от 3,5 до 5 мес. Для расчетов используется среднее значение равное 4,25 мес.
- ▶ 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		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 21,33%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	14,55%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	5,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>21,33%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки капитализации

- ▶ Ставка капитализации рассчитана по данным аналитических источников и составляет 10,8%, расчет приведен далее в таблице:

Расчет рыночной ставки капитализации	
Источник	Значение
Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2025 г., стр. 49	10,6%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2025 г.)	11,0%
<b>Итоговая ставка капитализации</b>	<b>10,8%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



## Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	14.02.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	74 305 000	65 144 110	77 648 725	80 754 674	83 984 861	87 344 255	90 838 025
<i>Потери от недозагрузки, %</i>		6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		61 142 089,8	72 878 505	75 793 645	78 825 391	81 978 406	85 257 542
Операционные расходы, руб. в год, с НДС		7 095 144	8 169 961	8 241 544	8 315 989	8 393 413	8 473 933
Чистый операционный доход, руб., с НДС		54 046 945	64 708 544	67 552 101	70 509 402	73 584 993	76 783 609
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		21,33%	21,33%	21,33%	21,33%	21,33%	21,33%
<i>Ставка капитализации, %</i>							10,80%
Период дисконтирования		0,44	1,38	2,38	3,38	4,38	4,88
Фактор текущей стоимости		0,9188	0,7663	0,6316	0,5206	0,4291	0,3896
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		49 655 719	49 588 471	42 668 135	36 707 731	31 575 154	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							210 195 210
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							710 959 343
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							276 964 330
<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС</b>							<b>487 160 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	14.02.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
<i>Прогнозные данные ИПЦ, %</i>			4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Аренда земельного участка	1 286 485	1 127 877	1 286 485	1 286 485	1 286 485	1 286 485	1 286 485
Налог на имущество	5 093 918	4 465 900	5 093 918	5 093 918	5 093 918	5 093 918	5 093 918
Резерв на замещение	595 094	521 727	621 874	646 749	672 618	699 523	727 504
Страхование	420 000	368 219	438 900	456 456	474 714	493 703	513 451
Вознаграждение управляющей компании	697 402	611 421	728 785	757 936	788 254	819 784	852 575
<b>Итого, руб.</b>	<b>8 092 899</b>	<b>7 095 144</b>	<b>8 169 961</b>	<b>8 241 544</b>	<b>8 315 989</b>	<b>8 393 413</b>	<b>8 473 933</b>

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	31
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>	56
<b>Приложения</b>	57



## 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, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	623 201 000	0,5	
Доходный	487 160 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС</b>			<b>555 181 000</b>
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>462 650 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговая величина стоимости Объекта оценки		
Объект оценки	Значение	
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	49 135 000	
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	376 503 000	
Право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м), кадастровый номер: 77:09:0003023:8	37 012 000	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>		<b>462 650 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Стоимость права аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора общей площадью 22 984 кв. м (расчетная величина доли арендатора 1 681,68 кв. м) определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл. 89 стр. 113). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать минимальное значение расширенного диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,08
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 14 февраля 2025 г., составила:

**462 650 000 (Четыреста шестьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, округленно без НДС**



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»
  - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода»
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2024, 2024 г.
- ▶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и московская область), АВN-Group от 01.01.2025 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>
  - <https://www.avito.ru>



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51036/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		02.11.2024 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, 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 законодательно из положений настоящего Договора прописаны Правила страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с: 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с: 3010181020000000663 БИК 044525563	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 505101153481	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	Страховая сумма составляет: <b>101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)</b> 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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением им требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации</li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть применен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>	
		
<b>Ситников Артем Дмитриевич</b>	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51037/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		02 ноября 2024 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, 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 законодательно по положений настоящего Договора прописаны Правила страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с: 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с: 3010181020000000663 БИК 044525563	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "ЭФ СИ ДЖИ"</b> 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/136 стр. 2, этаж 3 пом.ком.офис.1/151 ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность оценщика Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудникам Страхователя принадлежит оценка – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, согласно статье 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.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	Страховая сумма составляет: <b>100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</b> 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	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований Федерального закона, 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 заключением им требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предельное Страхователем претензии (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) принятием вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиняемого Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или вступившем в силу решении суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлено претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22	

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da







Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 61 из 163



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Прилегающая территория



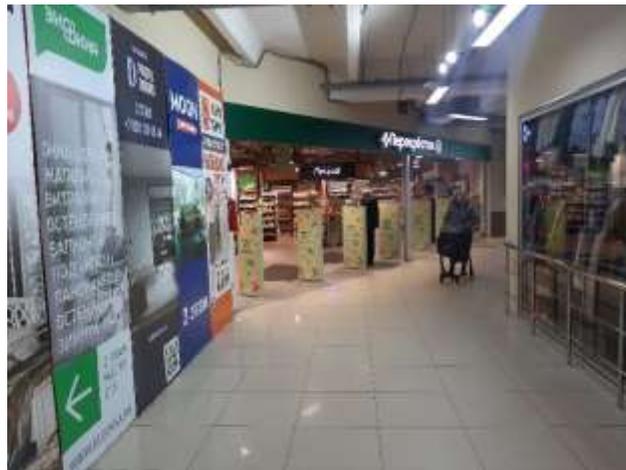
Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 62 из 163



Внутренние помещения



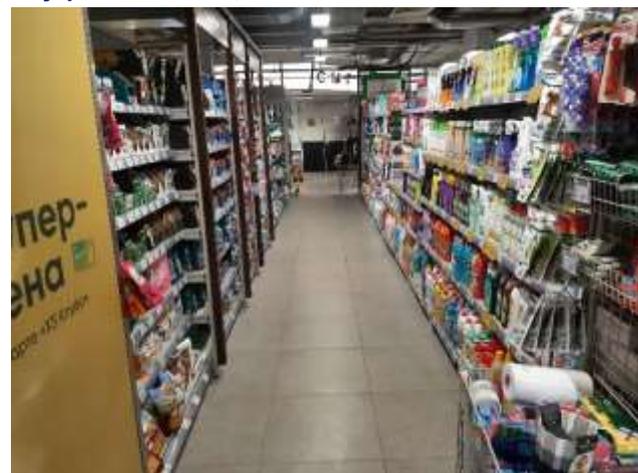
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 63 из 163



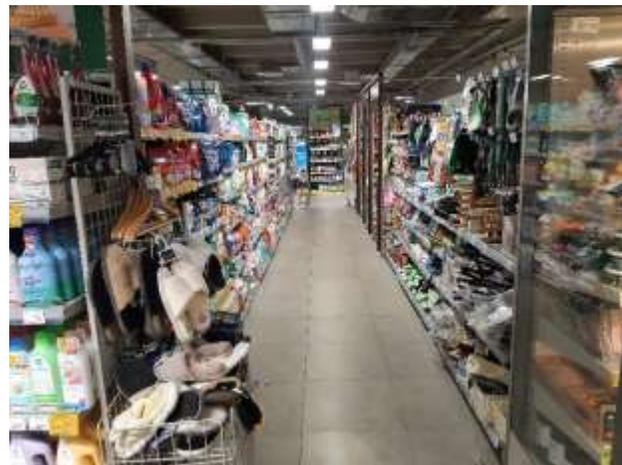
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 64 из 163



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

(далее - исполнительный орган регистрации земли)

Лист 1

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и информационном адресе объекта недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании приказа от 28.08.2017 г., поступающего на рассмотрение 28.08.2017 г., сообщая, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Лист №	Регистрационный номер	Дата вступления в силу	Полное наименование	Дата вступления в силу
29.08.2017	№ 77/00/003/2017-2298			
Кадастровый номер:			77:09:004023	
Номер кадастрового квартала: 77:09:004023				
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2007				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2				
Площадь: 22983 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 1433902441.39				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:09:004023:1076, 77:09:004023:1078, 77:09:004023:1079, 77:09:004023:1080, 77:09:004023:1077				
Категория земель: Земли населенных пунктов				
Вид разрешенного использования: склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения промышленных и коммунально-складских, строительных, монтажных производственных, вспомогательных, материально-технических, производственно-складских, общепитовых объектов (1.2.9); склады (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); объекты автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения парков и автостоянок (1.2.3)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))				
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки: Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.				
Получатель выписки: Людмила Олеговна Агафошина				
ИНЖЕНЕР И КАДЕСТРОВЩИК			Варварова Е. В.	



Рисунки 2

Имя или Единого государственного реестра недвижимости (объект недвижимости) и характеристика и зарегистрированные права на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Тематический участок	
Лист №	Рисунки
29.08.2017 № 77-100/393/2017-2290	
Кладовый номер	77-09-0003423-8
1. Правообладатель (правообладатели):	1. Данные о правообладателе (правообладателях):
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2. Вид, номер и дата регистрации:
3. Документы основания:	3. Данные документов:
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Вид:
дата государственной регистрации:	13.10.2018
номер государственной регистрации:	77-77000-77000-065/2018-772/1
срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта:	на неопределенный срок
вид, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта:	Публичное задание общества Сбербанка России, ОГРН 7707033405
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 14.09.2011 №03.2011-15-00; Договор об открытии и ликвидации юридического лица от 14.09.2011 №0201-17
4.1.2. Вид:	СЕРВИСНЫЕ. Часть участка площадью 1205 (одна тысяча двести пять) кв.м, находящаяся в границах земельного участка, предоставленного без права собственности в пользование
дата государственной регистрации:	22.01.2004
номер государственной регистрации:	77-11/00-11/2004-0154
срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта:	22 августа 1995 года по 06.08.2020
вид, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта:	Место (Администрация) - Москва
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 04.06.1995 № 14-09-002414; Договорное соглашение от 22.11.1995; Договорное соглашение от 19.12.1996; Договорное соглашение от 26.11.1997; Договорное соглашение от 26.01.1998; Договорное соглашение от 02.10.1998; Договорное соглашение от 28.05.1999
ИНЖЕНЕР И КАТЕГАРИИ	Варламов Е. В.



Индивидуальный участник	
Лист №	Решения
29.08.2017 № 77/100/093/2017-2290	
Катастровый номер:	77:09:0030023:0
ИНН:	Арктик. Индивидуальный участник (подпадаю) 22903 (заключить для выкупа земельный участок, площадью 100 кв. м по адресу: г. Москва, Тимирязевский ул., кв. 2 для использования территории под таможенно-формальной поре. 25.03.2001)
номер государственной регистрации:	77-01/00-11/2001-9738
дата, на которую установлена регистрация права и обременения:	25 июля 06.06.1995 на 06.06.2009
4.2.3. объект:	Открытое акционерное общество "Тимирязевск", ИНН: 7712084567
основание на государственной регистрации:	Решение арбитражного суда от 15.02.1995 № 136-р/МСК; Документ аренды земельного участка от 06.06.1995 № М-09-002410; Дополнительные соглашения от 22.11.1993; Дополнительные соглашения от 19.12.1996; Дополнительные соглашения от 28.11.1997; Дополнительные соглашения от 26.01.1998; Дополнительные соглашения от 02.10.1998; Дополнительные соглашения от 28.05.1999
Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	наличие отсутствует
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости и дату записи в Едином государственном реестре недвижимости:	наличие отсутствует
ИЗВЕЩЕНИЕ В КАЧЕСТВЕ	Подпись Е. В.



Лист 3

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

Выделенный участок			
Лист №	Раздел	Выдел участка	Выдел участка
29.08.2017	№ 77/00/093/2017-2290	1	1
Кадастровый номер		07.091001023.8	

План (чертеж) земельного участка



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Система обозначения \_\_\_\_\_

Исполнитель И. КАТЦУРОВА \_\_\_\_\_

Игоревы Е. В. \_\_\_\_\_



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 68 из 163



## Договор о порядке совместного использования и содержания имущества

г. Москва

«19» 01 2019 года

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

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

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Здание** – здание, назначение: нежилое, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, площадью 29 267,2 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0003023:1076.
- **Помещения Стороны 2** - нежилое помещение площадью 1 894,2 кв.м., расположенное в Здании, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089, а также нежилое помещение площадью 247,2 кв.м., расположенное в Здании, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084. Общая площадь Помещений Стороны 2 составляет 2141,4 кв.м.
- **Помещения Стороны 1** – все помещения Здания, за исключением Помещений Стороны 2.
- **Земельный участок** - земельный участок, площадью 22 983 (Двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят три) кв.м., адрес местонахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2 кадастровый номер: 77:09:0003023:8.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

## 3. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2

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

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

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

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

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

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

#### 4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ

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

3

Договора. При заключении новых договоров аренды либо внесении изменений в действующие договоры аренды в отношении Помещений Страницы 2, Страница 2 обязана обеспечить приемлемость напекужающего режима работы Помещений Страницы 2 для посетителей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Страница 1, при условии своевременной и в полном объеме оплаты Страницой 2 фактически потребленных коммунальных услуг, гарантирует Странице 2 обеспечить Помещения Страницы 2 коммунальными услугами в следующем объеме:

- ХВС - 14 метров кубических в сутки;
- ГВС в отопительный сезон - 8 метров кубических в сутки;
- Электроэнергия – Р усл/расч. = 580/345 кВт в сутки;
- Канализация (бытовая и промышленная) - 22 метров кубических в сутки;
- Сезонное отопление - 0,4 Гкал/час.

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

5



## 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРОЧИХ РАСХОДОВ

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

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

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

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

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

6

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

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

- оплата за второй и последующие месяцы осуществляется следующим образом:

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

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

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

7

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

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

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

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

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

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

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

8

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

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

9



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

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

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

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

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

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

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

6.6. Приложением к настоящему Договору является:

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

7. РЕКВИЗТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10

Сторона 1:

ОАО «Тимирязевец»  
Юридический адрес: 127422 г. Москва,  
Тимирязевская ул. д. 2/3  
ИНН 7713080587 КПП 771301001  
ИПРН 1037739302875  
ИНКОПСИ реквизиты:  
/с 40702810638000053727  
/с 301018104000000003225  
ОАО «СБЕРБАНК» г. Москва  
БИК 044525225

Управляющий ОАО «Тимирязевец» -  
Индивидуальный предприниматель

Григорюк А.С.



Сторона 2:

ООО «Управляющая компания  
«Альфа-Капитал»  
Юридический адрес: 123001, г.  
Москва, улица Садовая-  
Кудринская, д. 32, стр. 1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
p/c 40701810801850000277, в АО  
«АЛЬФА-БАНК», к/с  
30101810200000000393 в ГУ БАНКА  
РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Заместитель Генерального  
директора, Финансовый директор

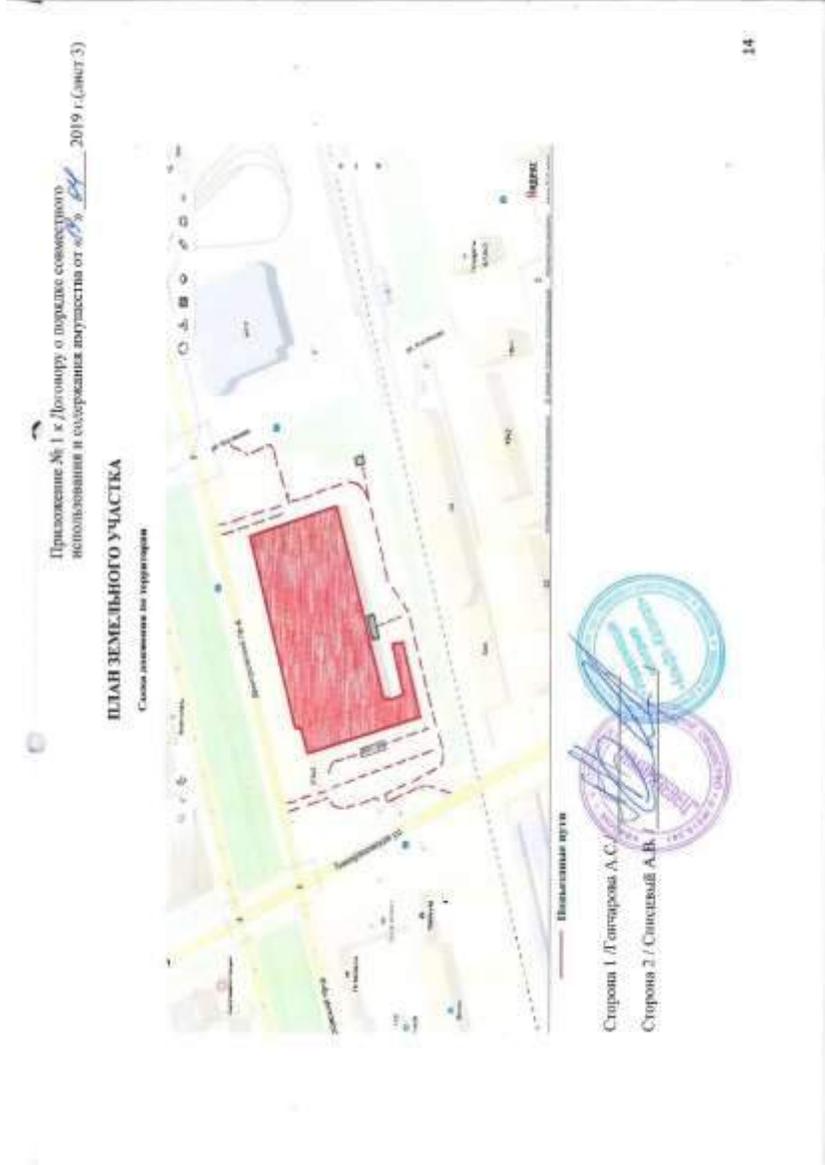
Синицын А.В.



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 74 из 163







Приложение № 2 к Договору о залоге совместного использования и содержания имущества от 08.04.2019 г.

План этажа здания



- Границы участка владения первым этажом здания
- Границы помещений Ступени 2
- Вход и пешеходная Ступени 2 со стороны Гумаралеевской улицы
- Вход и пешеходная Ступени 2 со стороны восточной Гумаралеевской улицы
- Входные группы первого этажа здания
- Вход и пешеходная Ступени 2 со стороны Гумаралеевской улицы

Ступени 1 / Гумаралеев А.С.  
 Ступени 2 / Сидельников А.В.

Протокол и подписание  
 14.02.2025

Сторона 1 / Гумаралеев А.С.  
 Сторона 2 / Сидельников А.В.



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

г. Москва

*«23» сентября* 2019 года

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

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

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

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

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

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

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

**6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Сторона 1:  
АО «Парк 11»

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

Управляющий АО «Парк 11» – Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.

Сторона 2:

ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Юридический адрес:  
123001, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ИНН 77281 02469 КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
р/с: 40701810801850000277,  
в АО «АЛЬФА-БАНК»,  
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

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

Антипов Н.Н.



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

г. Москва

«16» апреля 2020 года

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

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 28.12.2018 г. №5633), в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антимова Н.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., далее именуемое «Сторона 2», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Соглашение) к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «19» апреля 2019 года (далее – Договор) в изложенном:

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

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

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

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

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

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

**5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗТЫ СТОРОН:**

**Сторона 1:**  
АО «Парк 11»  
Юридический адрес:  
127422 г. Москва, улица Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А  
ИНН 7713470555 КПП 771301001  
ОГРН 1197746570812  
р/с 407 028 106 340 000 53 727,  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,  
к/с 301 018 104 000 000 00 225,  
БИК 044525225

Управляющий АО «Парк 11» – Индивидуальный предприниматель:

Гончарова А.С.

**Сторона 2:**  
ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Юридический адрес:  
123001, г. Москва, улица Садовая-Кузнецкая, д. 32, стр. 1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 102779292283  
р/с 40701810801850000277,  
в АО «АЛЬФА-БАНК»,  
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК: 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами

Антимов Н.Н.



# Копии предоставленных документов (16/77)

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(Федеральное государственное учреждение "Управление регистрации, кадастра и картографии по Москве")

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных пределах объекта недвижимости**  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Показатели</b>				
<small>(единицы измерения)</small>				
Лист №	Годовая Д	Высота здания (раздела Д)	Высота разреза от	Плщадь здания выписки
43.04.0018				
Кадастровый номер:			77:09:003023:0034	
Номер кадастрового квартала:			77:09:003023	
Дата присвоения кадастрового номера:			26.11.2018	
Размер присвоенный государственный учетный номер:			данные отсутствуют	
Адрес:			127422 Москва, ул. Гениеросская, д 2/3	
Площадь, кв. м:			247,2	
Назначение:			Нежилое помещение	
Назначение:			Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположен объект недвижимости, за исключением машино-мест:			Этаж № 1	
Вид жилого помещения:			данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):			1779927,09	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			77:09:003023:1076	
Виды разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения об объекте нежилого помещения с адресным и кадастровым номером (помещение) строения нежилого жилого фонда, в котором размещено нежилое помещение, предназначенное для использования для размещения объектов коммерческого назначения:			данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:			Здание об объекте недвижимости имеет статус "актуальное"	
Особые отметки:			данные отсутствуют	
Получатель выписки:			Иванов Иван Иванович паспорт ЗИНФ недвижимости "АКТИВНО ПРАВИТЕ" данные о которых устанавливаются из открытых данных Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона № 287-ФЗ от 05.12.2013 г.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ			Мухомов А. А.	



Раздел 1

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

Помещение		этаж (или иное помещение)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.04.2019				
Календарный номер:		77:09:003023:0084		
1. Правовая форма (правообладатель)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых уполномочен не раскрывать данные лица и список лиц владеющих инвестиционными паев в реестре недвижимости инвестиционных паев и список лиц владеющих инвестиционными паев данные о которых уполномочены не раскрывать данные лица и список лиц владеющих инвестиционными паев в реестре недвижимости инвестиционных паев и список лиц владеющих инвестиционными паев			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность. № 77:09:003023:0084-77:003/2019-5 от 03.04.2019			
3. Документы-основания	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1, выданной организацией; 1) Записка на приобретение инвестиционных паев для юридической лиц от 27.02.2019 №1; 2) Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированы ЦБ РФ 24.12.2018, №2633			
Ограничение: право и обременение объекта недвижимости:				
4. 4.1	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление (ограничение): с Москва, ул.Товарный восток, д.2/3, код № 77:09:003023:0084, нежилое помещение, помещение, площадь 247,2 кв.м., этаж: 1		
	дата государственной регистрации:	03.04.2019		
	номер государственной регистрации:	77:09:003023:0084-77:003/2019-6		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 24.12.2018 по 30.09.2033		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дельта-Экспит", ИНН: 7728142469		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированы ЦБ РФ 24.12.2018, №1633			
5. Сведения о выделении размера обремененного объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ДАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ				Мусин А. А.



Листок 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План размещения кондиционера, машино-места на этаже (планы этажа)**

Помещение			
<small>(на объекте недвижимости)</small>			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов
03.04.2013	5	5	
Кадастровый номер:		77-09/0003023-8094	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: 200

ЕПАРНИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	М.П. _____ Мухомов А. А.
------------------------------	--------------------------



# Копии предоставленных документов (19/77)

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(включая Единый государственный реестр недвижимости)

Листов 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Показания				
<small>(при объекте недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.04.2019				
Кадастровый номер:			77:09:004023-0000	
Номер кадастрового квартала:			77:09:004023	
Дата присвоения кадастрового номера:			26.11.2018	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:			000000 отсутствует	
Адрес:			127432 Москва, ул. Тимирязевская, д 2/3	
Площадь, кв. м:			1894,2	
Назначение:			Нежилое помещение	
Назначение по:			Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположен помещени, машино-место:			Этаж № 1	
Вид жилого помещения:			жилое отсутствует	
Кадастровая стоимость (руб.):			13038711,27	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			77:09:004023-1076	
Виды разрешенного использования:			жилое отсутствуют	
Сведения об использовании жилого помещения в определенном виде жилищ (комнатный или общежитийного жилищного фонда, в жилых помещениях жилого дома общедомового или общего жилого дома коммунального жилищного фонда):			данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:			данные отсутствуют	
Получена выписка:			Выписка предоставлена на основании запроса на предоставление информации о зарегистрированных правах в Единый государственный реестр недвижимости	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ			А. А.	




Листы 2

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

Назначение		ИНВЕНТАРИЗ. ОБЪЕКТА		
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.04.2019	1			
Кадастровый номер:		77:09:0003023-0089		
1. Право собственности (право наследия):	Владельцы инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых опубликованы на основании данных сведений о владельцах инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и сведений для владельцев инвестиционных паев данных о которых опубликованы на основании данных сведений о владельцах инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и сведений для владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Свободность, № 77:09:0003023-0089-77:09:2019-12 от 03.04.2019			
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 27.02.2019 №1; Протокол доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрирован ЦУ РФ 28.12.2018, №2633			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление (омоногием); г. Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, под № 77:09:0003023-0089, нежилое помещение, нежилое, площадь 1 896,2 кв.м., этаж 1		
	дата государственной регистрации:	03.04.2019		
	номер государственной регистрации:	77:09:0003023-0089-77:09:2019-13		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2018 по 30.09.2033		
4.	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469		
	номер государственной регистрации:	Протокол доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрирован ЦУ РФ 28.12.2018, №2633		
4.1.2.	вид:	Архив, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, весь объект		
	дата государственной регистрации:	27.11.2018		
	номер государственной регистрации:	77:09:0003023-0089-77:09:2018-3		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 16.10.2023		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728059118		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды территории №19/194 от 09.12.2014 №1/194-14		
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, органы:	данные отсутствуют		
ДАВЫДОВ СТЕПАН ВАСИЛЬЕВИЧ - ЭКСПЕРТ		М.П. Мухомов А. А.		



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 84 из 163



Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа))

Назначение:				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Родина №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
05.04.2019		5		
Кадастровый номер:			77:09-0013023:0099	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1				
				
Масштаб 1:		200		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ИНЖЕНЕР		М.П. [Signature]		



Договор аренды с ООО «Автохимия-Инвест»



Договор аренды  
используемого помещения № \_\_\_\_\_

г. Москва

«01» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»), действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №01-000-1-09028, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Агапова И.Н. действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019г., с одной стороны,

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

**1. Предмет Договора**

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

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

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

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

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

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

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

**2. Обязательства и права Сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

– проводить периодическую поверку приборов учета.

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

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

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

**2.2. Арендатор обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.8. Самостоятельно заключать договоры на дератизацию и дезинфекцию Помещения.

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

2.2.10. Впоследствии, в случае проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки передать всю документацию по проведению реконструкции, переоборудования и перепланировки Помещения Арендодателю.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.18. Арендатор обязан не использовать парковку здания для складирования какого-либо имущества, мусора, для осуществления воздушных вылетов, а также не препятствовать проезду на территорию парковки ПЗ других транспортных средств.

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

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

### 2.3. Арендодатель имеет право:

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

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

### 2.4. Арендатор имеет право:

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

3

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

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

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

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

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

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

### 3. Платежи и расчеты по Договору

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

– постоянной части арендной платы;

– переменной части арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4



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

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

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

#### 4. Ответственность Сторон

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

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

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

4.3. Вне зависимости от других прав и средств правовой защиты, предоставляемых Арендодателю в соответствии с настоящим Договором или по законодательству РФ, в случае расторжения настоящего Договора в соответствии с п.

5.7. настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения убытков, понесенных в результате неисполнения Арендатором обязательств по Договору, осуществляемых за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Виталь».

5.8. Уплата неустоек и возмещение убытков, возникающих в результате неисполнения Арендатором обязательств по Договору, осуществляются за счет собственных средств ООО УК «Альфа-Виталь».

#### 5. Срок действия Договора

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

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

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

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

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

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

5.7. Арендодатель имеет право в одностороннем письменном уведомлении Арендатору не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты предлагаемого отказа в любом из следующих случаев:

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

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

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

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

5

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Порядок передачи/взврата Помещения

6.1. Передача Помещения в аренду:

6.1.1. Передача Помещения осуществляется по Акту приема-передачи, который должен отражать дату составления, состав комиссии, осуществляющей приемку-передачу Помещения, фактическое состояние передаваемого Помещения, состояние инженерных систем и коммуникаций.

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

6.2. Возврат Помещения:

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

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

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

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

#### 7. Прочие условия

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

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

6



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

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

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

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

7.7. Стороны обязуются уведомить письменно другую сторону в случае изменения банковских реквизитов, контактных данных, почтового адреса.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Решения сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ ликвидности «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
 Юридический адрес:  
 123001, г. Москва, ул. Салова-Кудряков, д. 32, стр. 1  
 ОГРН 1027739292283  
 ИНН 7728140469 КПП 783250601  
 Р/с 40701810881850060277 в АО «Альфа-Банк» г. Москва  
 К/с 30101810200000000593  
 БИК 044525593

Директор (подпись) \_\_\_\_\_  
 и подтверждающие подписями

М.П. \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР

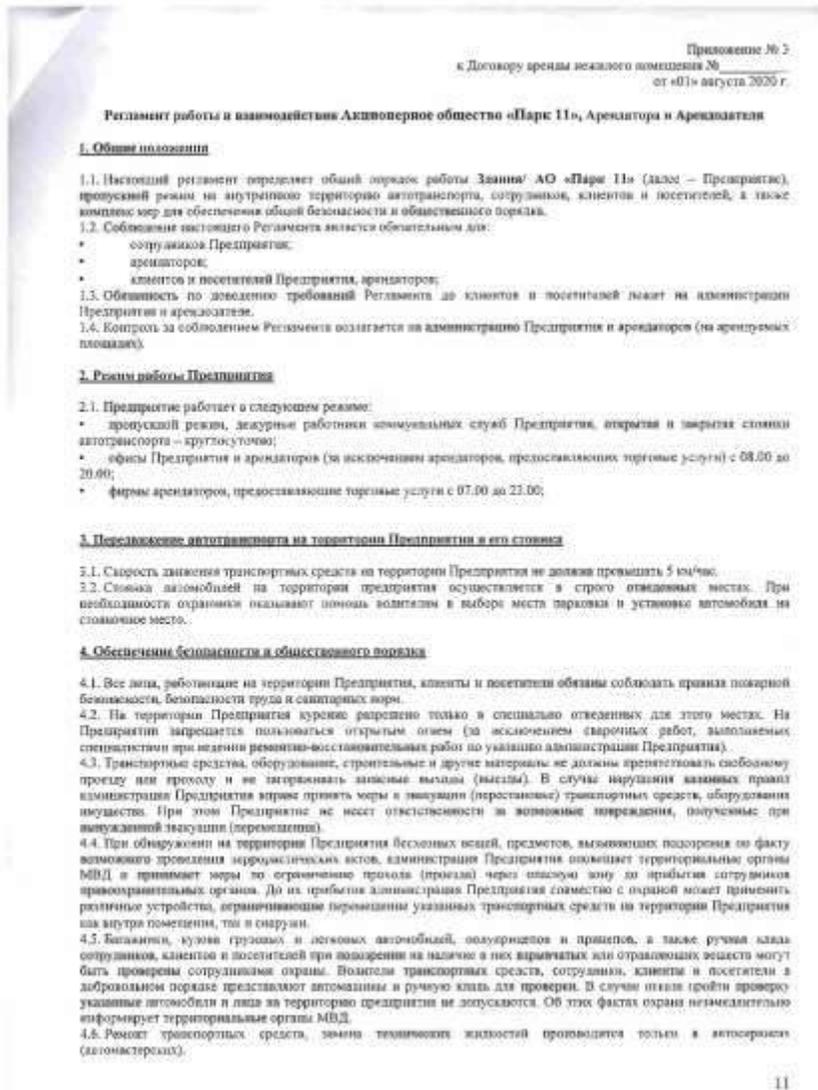
ООО «Алтайский-Инвест»  
 Юридический адрес:  
 117292, г. Москва, ул. Келарова, дом 4, корпус 1,  
 комната 1-3  
 Почтовый адрес:  
 117292, г. Москва, ул. Келарова, дом 4, корпус 1,  
 комната 1-3  
 ОГРН 1097746082114  
 ИНН 7743734773 КПП 772801001  
 Р/с 40702810320030000157 в ПАО «МТС-Банк» г.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

Генеральный директор

М.П. \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_







**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(Уполномоченный орган регистрации)

Формы 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Назначение			
Лист №	Листов	Раздела 1:	Всего разделов
03.04.2019			
Кадастровый номер:	77:09:003023:004		
Номер кадастрового квартала	77:09:003023		
Цели назначения кадастрового номера	26.11.0118		
Риски архаизации государственного учетной номер	данные отсутствуют		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 213		
Площадь, м²:	267,2		
Назначение:	Жилая недвижимость		
Назначение:	Жилая недвижимость		
Номер этажа, на котором расположен недвижимый объект недвижимости	Этаж № 1		
Вид жилого помещения	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.)	17799017,89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:09:003023:1076		
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения об обременении объекта недвижимости в виде ипотеки и/или залога недвижимого имущества	данные отсутствуют		
Связь объекта недвижимости с объектами недвижимости	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Подписать выписку:	Внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объекте недвижимости "АКТИВНО" 25.02.2025 - данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и в реестре недвижимости недвижимости, а также в Едином государственном реестре недвижимости		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Мукин А. А.		

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

13



Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование	
Лист №	Листов
03.04.2019	77:09:0090223:0084
Выдающий орган	
77:09:0090223:0084	
1. Правообладатели (правообладатели):	Выдаются инвестиционные паи - Подлежат инвестиционным паям ЗАОФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устроиваются на основании данных единого счета владельца инвестиционных паях и реестре владельцев инвестиционных паях и/или данных единого счета владельца инвестиционных паях и реестре владельцев инвестиционных паях в отношении данных лиц/лицевых счетов владельцев инвестиционных паях в реестре владельцев инвестиционных паях и/или данные единого счета владельцев инвестиционных паях.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0090223:0084-77:09:0090223-5 от 03.04.2019
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №4, выданный орган: ...; Письмо на приобретение инвестиционных паях для юридических лиц от 27.02.2019 №4; Протокол общего собрания участников ЗАОФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированный ЦБ РФ 28.12.2018, №3633
Обременение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление недвижимостью г. Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3, код № 77:09:0090223:0084, нежилое помещение, назначение: склад, площадь 247,2 кв.м., этаж: 1
дата государственной регистрации:	03.04.2019
номер государственной регистрации:	77:09:0090223:0084-77:09:0090223-6
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2018 по 30.09.2033
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Бизнес", ИНН: 7728142469
документ государственной регистрации:	Протокол общего собрания участников ЗАОФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ" от 24.12.2018, зарегистрированный ЦБ РФ 28.12.2018, №3633
5. Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об успешности государственной регистрации прав без использования в силу закона соглашения третьих лиц, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	
Мухомов А. А.	



Арендодатель  
 Директор Центра по работе с инвесторскими и корпоративными структурами  
 М.П. / И.Н. Ауткин /

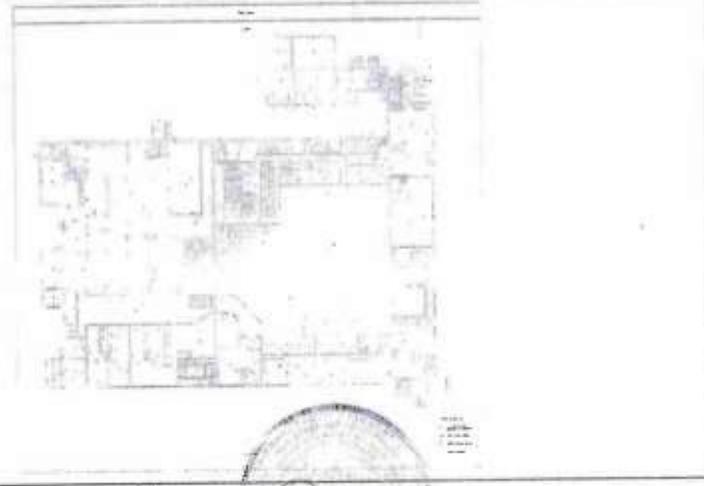
Арендатор  
 Генеральный директор  
 М.П. / В.В. Цыганков /

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (Лист выписки: общая информация, машино-лист № 11000 (планы этажа))

<b>Панельные</b>			
Лист №:	Этажи: 5	Итого этажей в здании: 5-1	Высота этажа: Высота этажа в здании:
63.04.2019			
Кадастровый номер:		77:09:004023-0004	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 200

ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ - ЭКСПЕРТ  
 М.П. / ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ /





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
СЕВЕРНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

# "ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

123422, город Москва, улица Тимирязевская, дом 2/3  
ИНН 7712009267, КПП 771301001, ОГРН 1027739302873, тел./факс (495) 789-46-71

Иск. № 05 от «06» июля 2018 г.

По месту требования

Означивает о логотипе компании

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

С уважением,  
Управляющий ОАО «Тимирязевец» -  
Индивидуальный предприниматель



А.С. Гончарова

## Договор аренды с ЗАО «Перекресток»

ДОГОВОР №Т/194-14  
аренды торгового помещения

г. Москва

«19» декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой № 010341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1027739302873 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 39 по г. Москве) ИНН 7713040167, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», а лицо Генерального директора управляющей организации ООО «Интелекс девелопмент технолоджи» Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Договора о передаче полномочий единственного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № 6/н от 11.07.2014 г., Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 2/2014 от 11.07.2014 г., Устава управляющей организации, с одной стороны, и

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

### 1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду Торговое помещение общей площадью 2000 (Две тысячи) кв. м (далее – «Помещение», «Торговое помещение»), являющееся частью здания: все здание, назначение: нежилое, условный номер: 159300, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3(далее – «Здание»). Помещение расположено на 1-м этаже Здания и согласно поэтажному плану и Экспликации к поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы «27» марта 2013 г. по состоянию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
  - помещения № П: часть комнаты №40, общей площадью 1483,1 кв. м., комнаты №№ 46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63, часть комнаты № 64, общей площадью 73 кв.м.; комнаты №№ 65,66,67,68,69,70,71,72,73.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №77-01/09-064/2002-438.
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору арендуемое Помещение по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение арендуемого Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.
- 1.4. Помещение предоставляется для использования по следующему целевому назначению: торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией, производство хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции.
 

Кроме прямого целевого назначения часть данного Помещения может быть также использована для оказания услуг в том числе: телекоммуникационных, страховых и банковских, прием платежей по оплате услуг третьих лиц через кассовые аппараты Арендатора. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду любым юридическим лицам, входящим в одну группу лиц с Арендатором (определение группы лиц дано в ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции»). Настоящим Арендодатель дает свое согласие на сдачу



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

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

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

## 2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

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

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

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



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

### 3. Срок действия Договора

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

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 7. Ответственность Сторон.

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

#### 8. Форс-мажор

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

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

- 8.2. Если форс-мажорное обстоятельство препятствует исполнению одной из Сторон любой из своих обязательств по настоящему Договору, такая Сторона освобождается от выполнения этого обязательства на период действия форс-мажорного обстоятельства, препятствующего его исполнению; при условии, однако, что такая Сторона должна немедленно направить другой Стороне письменное уведомление о существовании форс-мажорного обстоятельства и предпринять все необходимые и адекватные действия для сведения к минимуму убытков или ущерба для другой Стороны и для восстановления своей способности выполнять обязательства по настоящему Договору.

- 8.3. В случае, если обстоятельства, указанные в п.8.1. настоящего Договора длиться более 3 (Трёх) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор.

#### 9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, кроме случаев, отдельно предусмотренных настоящим Договором.

- 9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующих случаях:

- 9.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в аренду Арендатору и/или
- 9.2.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения и/или
- 9.2.3. Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
- 9.2.4. Неисполнения одной или нескольких гарантий, предусмотренных п. 1.4-1.9 настоящего Договора.
- 9.3. Арендатор вправе в любой момент отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за восемь календарных месяцев. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым в дату, указанную Арендатором в уведомлении.
- 9.4. Арендодатель вправе в судебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор по следующим основаниям:
  - 1) использование Арендатором Помещения не по целевому назначению предусмотренному п. 1.4. настоящего Договора;
  - 2) существенное ухудшение Арендатором состояния Помещения;
  - 3) в случае нарушения Арендатором обязательств по настоящему Договору по осуществлению текущего и косметического ремонта Помещения;
  - 4) при проведении Арендатором ремонтно-строительных работ, переоборудования или перепланировки Помещения, либо его части без письменного согласования с Арендодателем или не в соответствии с планом переоборудования, перепланировки или ремонта, представленного на согласование Арендодателю;
  - 5) в случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи Помещения более чем на 10 (Десять) календарных дней;
  - 6) в иных случаях существенного нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

- 9.5. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случае не внесения Арендатором Арендной платы более двух месяцев подряд, либо задолженности Арендатора по арендной плате составила размер, превышающий размер Арендной платы за два полных календарных месяца.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в данном пункте настоящего Договора, Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор. В случае, если в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения такого уведомления Арендатор не устранил вышеуказанные обстоятельства, Арендодатель отказывается от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. В таком случае настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором вышеуказанного уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор.



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

8. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

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

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

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

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

11. Заключительные положения

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

11.2. В случае неисполнения соглашения – спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

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

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

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

12. Приложения:

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

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

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ОАО «Тимирязевец»	ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Адрес регистрации:	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	103475 г. Москва, Суворовская площадь, д. 1
Адрес для корреспонденции:	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	109029, Москва, ул. Средних Калитниковская, д. 28, стр.4
ОГРН	1037739302875	1027700034493
ИНН / КПП:	7713080587/771301001	7728029110 / 774850001
Расчетный счет:	406602810360150035501	
Наименование банка:	в филиале ОАО «МДМ Банк» г. Москва	ОАО «Альфа-Банк»
Корр. счет:	30101810900000000495 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России	3010181020000000593
БИК	044525495	044525593

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

 Г. А. С.

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

 А. Ю. Л.



Приложение № 2  
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



Арендодатель:  
Генеральный директор ООО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсив деवलпмент технолоджи»

\_\_\_\_\_  
/Голчарова А.С./

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

\_\_\_\_\_  
/Лазарева Ю.Н./



Приложение № 3  
Технологическая планировка Арендатора



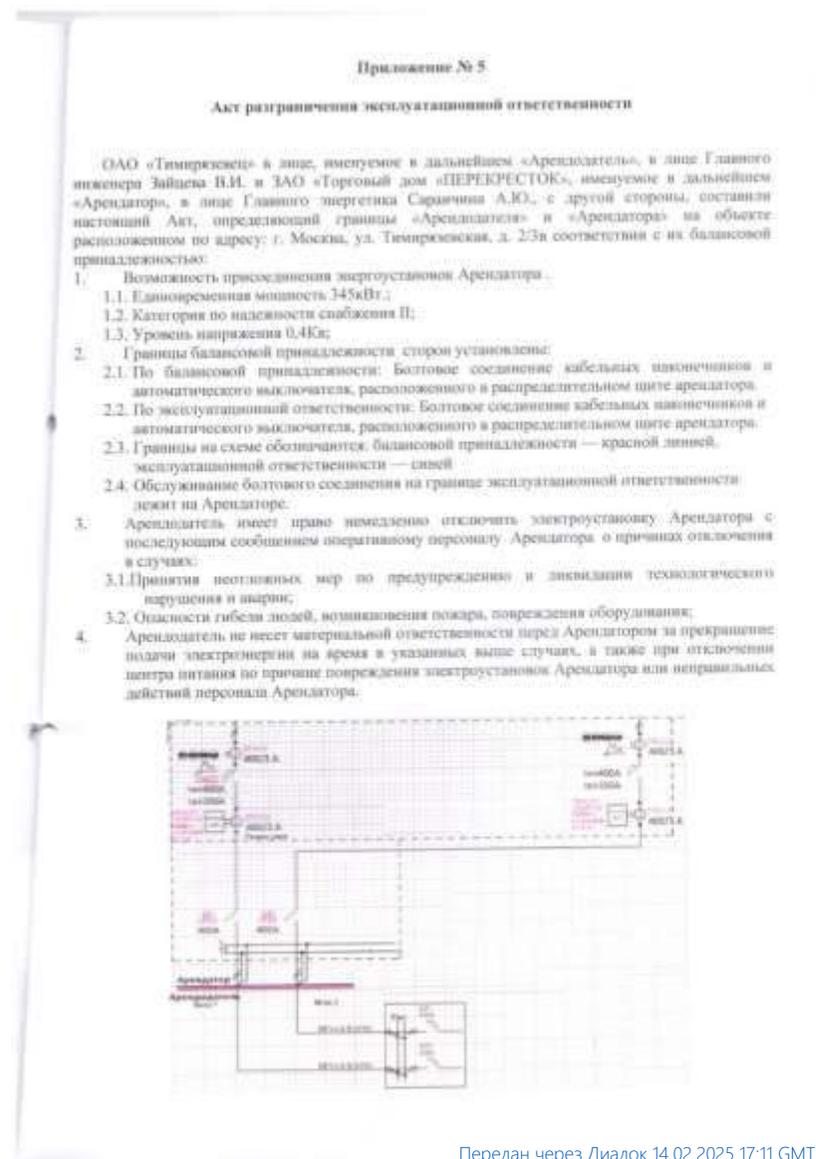
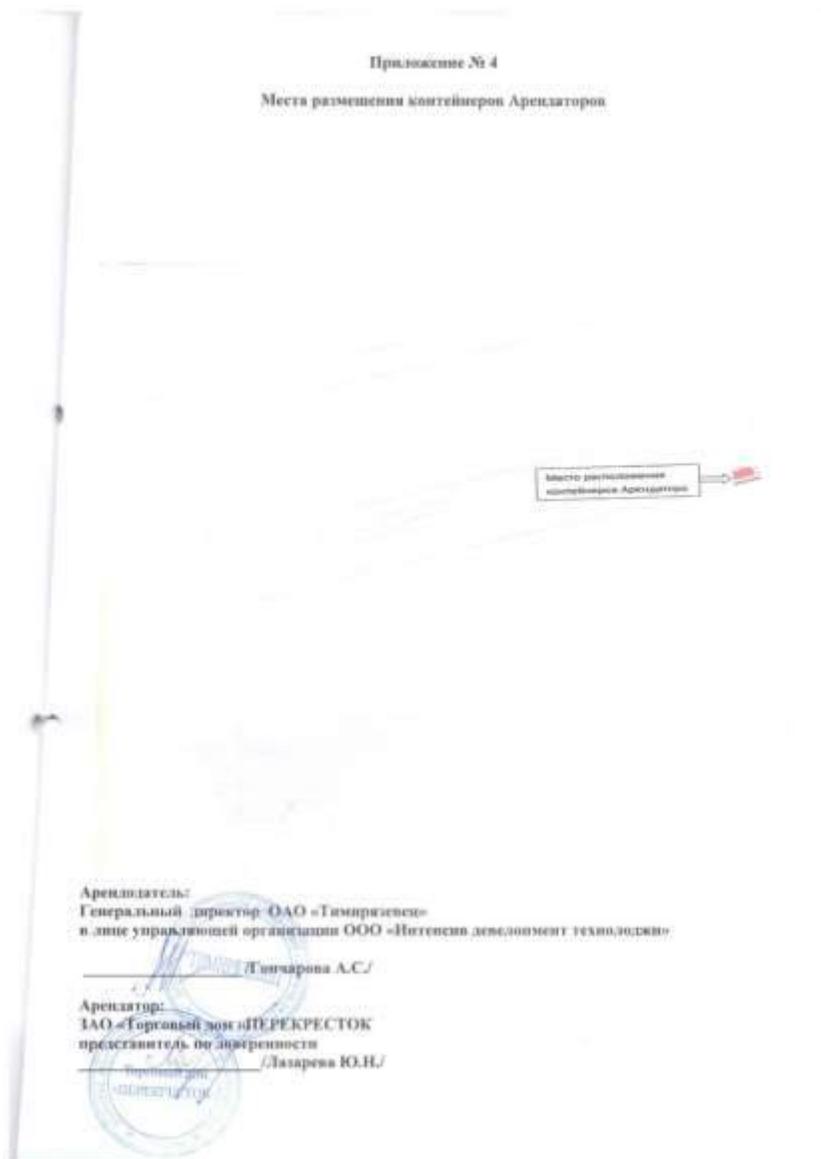
Арендодатель:  
Генеральный директор ООО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсив деवलпмент технолоджи»

\_\_\_\_\_  
/Голчарова А.С./

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

\_\_\_\_\_  
/Лазарева Ю.Н./





ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Тимирязевец»  
Генеральный директор ОАО  
«Тимирязевец» в лице управляющей  
организации ООО «Интестекс.девелопмент.технологии»

Гинчарова А.С.  
« » 2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
Главный директор

Саргисян А.Ю.  
« » 2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копии акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

Протокол № 7 «Договор аренды имущества»  
подписан № 4-03-01 от 23 октября 2014г.

**Акт приема – передачи арендуемого имущества  
и Договора аренды нежилого помещения № Т-05-13 от «23» октября 2013г.**

г. Москва

«27» октября 2014г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное в Москве, ул. Тимирязевская, д. 2/3, ИНН 5027000287 (далее – Общество) и вступившее в ЕГРЮЛ от 14.06.1992 г., ОГРН 10277000287 (далее – Общество) и вступившее в ЕГРЮЛ от 17.06.2007 № 0077000000 от 20.01.2007 года в лице Генерального директора: Саргисян А.Ю. (ИНН 50/0000000000, ОГРН 10277000287), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Фирмы Дмитрий Михайлович, действующего по адресу: Ул.Славянка, д.10/101, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Юрия Игоревича, действующего по адресу: Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированной Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г., ОГРН/ИНН № 50/0000000000 (далее – Арендатор) и вступившее в ЕГРЮЛ от 17.06.2007 № 0077000000 от 17.06.2007 года в лице Юрия Игоревича, действующего по адресу: Москва, ул. Суворовская, д. 1, ОГРН/ИНН № 50/0000000000 (далее – Арендатор) и вступившее в ЕГРЮЛ от 17.06.2007 № 0077000000 от 17.06.2007 года, с одной стороны, и ООО «Интестекс.девелопмент.технологии» (ИНН 50/0000000000, ОГРН 102770000491) (далее – Общество) и вступившее в ЕГРЮЛ от 17.06.2007 № 0077000000 от 17.06.2007 года, с другой стороны, заключили соглашение о приеме-передаче имущества и договора аренды нежилого помещения № Т-05-13 от «23» октября 2013г.

По условиям Договора аренды нежилого помещения № Т-05-13 от «23» октября 2013г. Арендатор принял и Арендодатель передал в аренду указанное имущество, подлежащее передаче, принятое и переданное по акту приема-передачи от 27 октября 2014г. в г. Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1, общей площадью: 2 000 кв.м. (далее – Акт приема-передачи имущества).

Арендатор исполняет обязанности и ответственность по условиям и условиям 1.4 Договора аренды нежилого помещения № Т-05-13 от «23» октября 2013г.

Подписи и печати: управляющих организаций сторон. Подписи и печати арендодателя и Арендатора в Приложении к акту приема-передачи.

1. Акт приема-передачи имущества, вступивший в силу приема-передачи – по 1 листу.

Приложения:  
1. «Подписи и печати» вступивший в силу приема-передачи – по 1 листу.

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

Арендатор:  
Президент ЗАО «Торговый дом  
«ПЕРЕКРЕСТОК»  
М.П. Саргисян А.Ю.

Арендодатель:  
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интестекс.девелопмент.технологии»

Гинчарова А.С./

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

Саргисян А.Ю./





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

г. Москва «09» сентября 2015 года

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

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

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

В целях выполнения данного соглашения Стороны Стороны обязуются:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

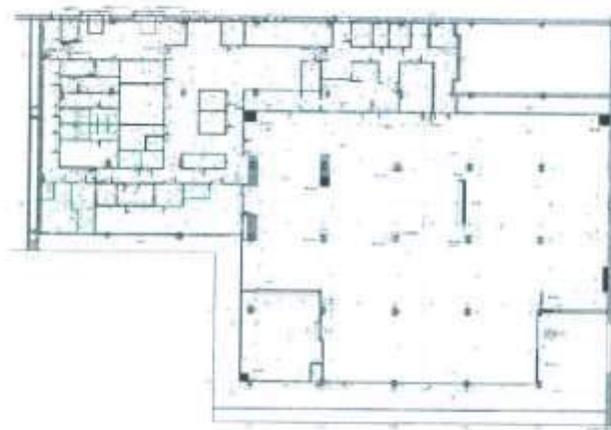
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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

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

Приложение №1

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

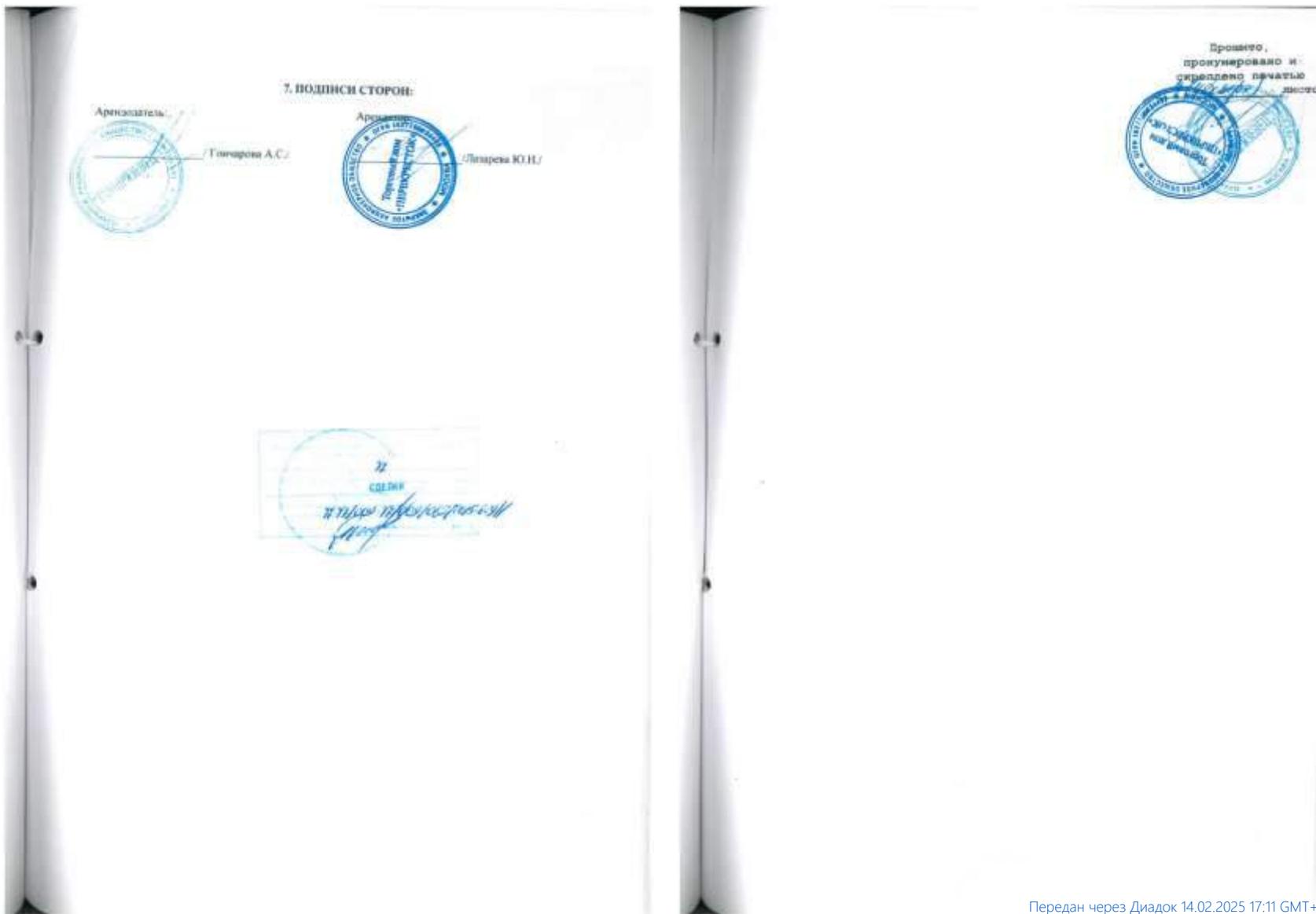
План Помещения после проведенной перепланировки.



Арендодатель:  
  
Гинчорова А.С.

Арендатор:  
  
Дикрени Ю.Н.







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

г. Москва

«07» декабря 2018 года

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

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

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

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

2. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции: «1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2018-3 от 27.11.2018 года.»

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

4. Стороны пришли к соглашению о том, что уточнение предмета Договора в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением не является основанием для повторной передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Изменение площади объекта аренды не влечет изменение порядка определения размера Арендной Платы по Договору.

5. Все остальные положения Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Условия Договора, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, применительно не подлежат.

6. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой Стороны, 3 (третий) экземпляр настоящего Дополнительного соглашения для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к правоотношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

8. К настоящему Дополнительному соглашению прилагается и его неотъемлемой частью является:

Приложение № 1 – Приложение № 1 к Договору – План с указанием границ Помещения.

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:  
Управляющей – индивидуальной  
предприниматель ОАО «Тимирязевец»

  
\_\_\_\_\_  
/Гончарова А.С./  


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

  
\_\_\_\_\_  
/Андреева Р.Р./  


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

ПЛАН С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ПОМЕЩЕНИЯ



ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:  
Управляющий - индивидуальный предприниматель ОАО «Тимирязевец»



/Донцова А.С./

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



/Андреева Р.Р./



на основании  
№ 19-11/00118-18/08-21/00118/19-9



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

г. Москва

*И.П. Семенов* 2019 г.

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

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитиновская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственной регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андрейшей Регины Рафиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/09-003023-8089-77/009/2019-12, удостоверяющей нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19 декабря 2014 г. (далее по тексту – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения (далее по тексту – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 7/3, о нижеследующем:

1. «03» апреля 2019 года право собственности на Помещение, являющееся объектом аренды по Договору, перешло от ОАО «ТИМИРЯЗШЕВЕЦ» (ОГРН 1057739303875, ИНН 7713080587) (далее – «Предыдущий Арендодатель») к владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделан запись регистрации № 77:09-003023-8089-77/009/2019-12.

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

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

2.1. Преambuлу Договора изложить в следующей редакции:

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

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитиновская, д. 28, стр. 4, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г. за №484.976, основной государственной регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андрейшей Регины Рафиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/09-003023-8089-77/009/2019-12, удостоверяющей нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, также далее именуемого в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны» / «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем.

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

«Именованное: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 Адрес для корреспонденции: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001 р/с №40701810801830000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525933».

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

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

«1.2. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 03 апреля 2019 года сделан запись регистрации № 77:09-003023:8089-77/009/2019-12. Общество с ограниченной

ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» является доверительным управляющим (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03.04.2019 года).».

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Места нахождения, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:  
ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
р/с №40701810801830000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525933

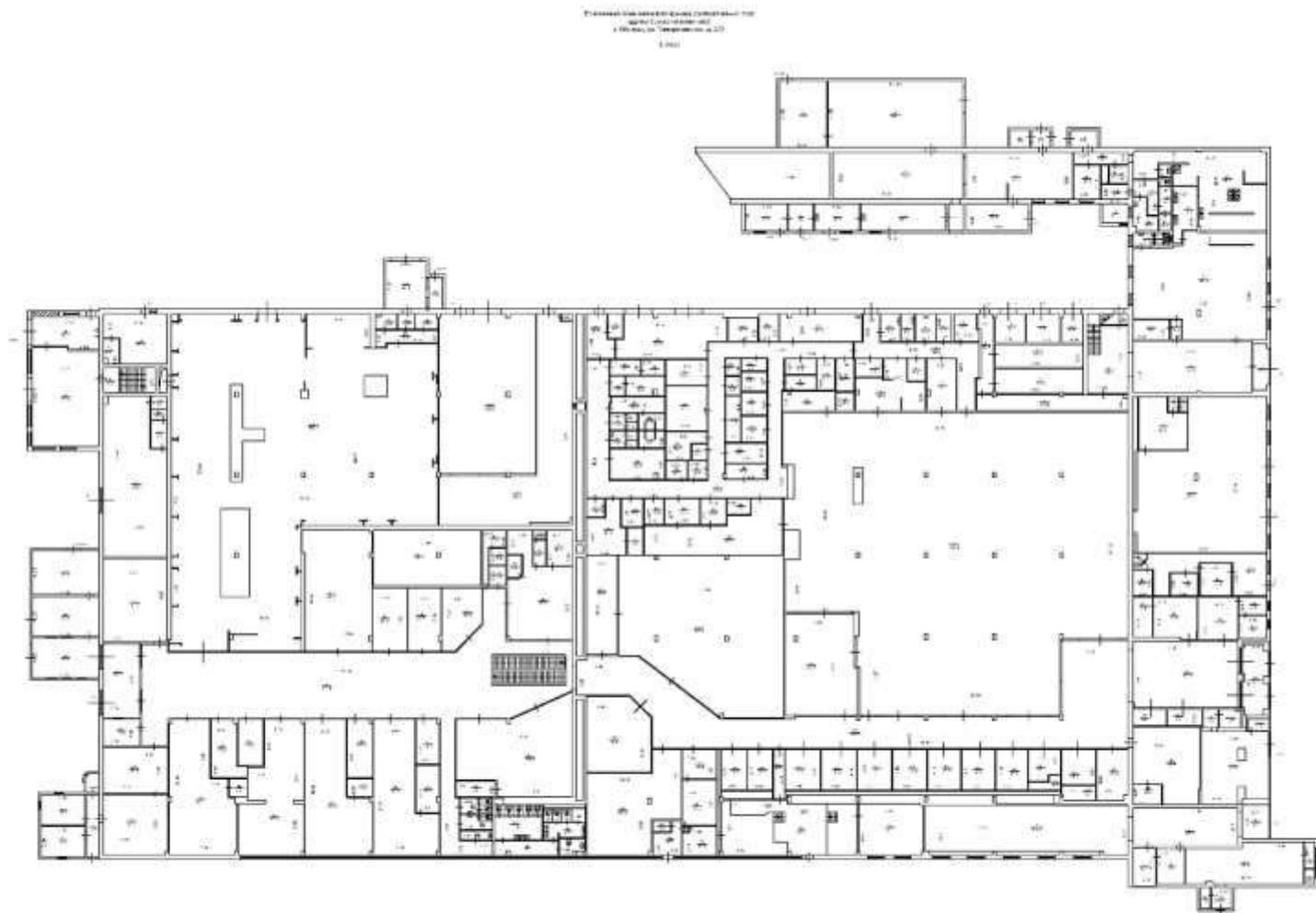
Арендатор:  
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
Адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитиновская, д. 28, стр. 4  
ОГРН 1027700034493  
ИНН 7728029110 КПП 997350001  
р/с 40702810400000001882 в ОАО «Альфа-Банк» г. Москва  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525933

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

*А.Н. Антипов*  
А.Н. Антипов

Представитель по Доверенности

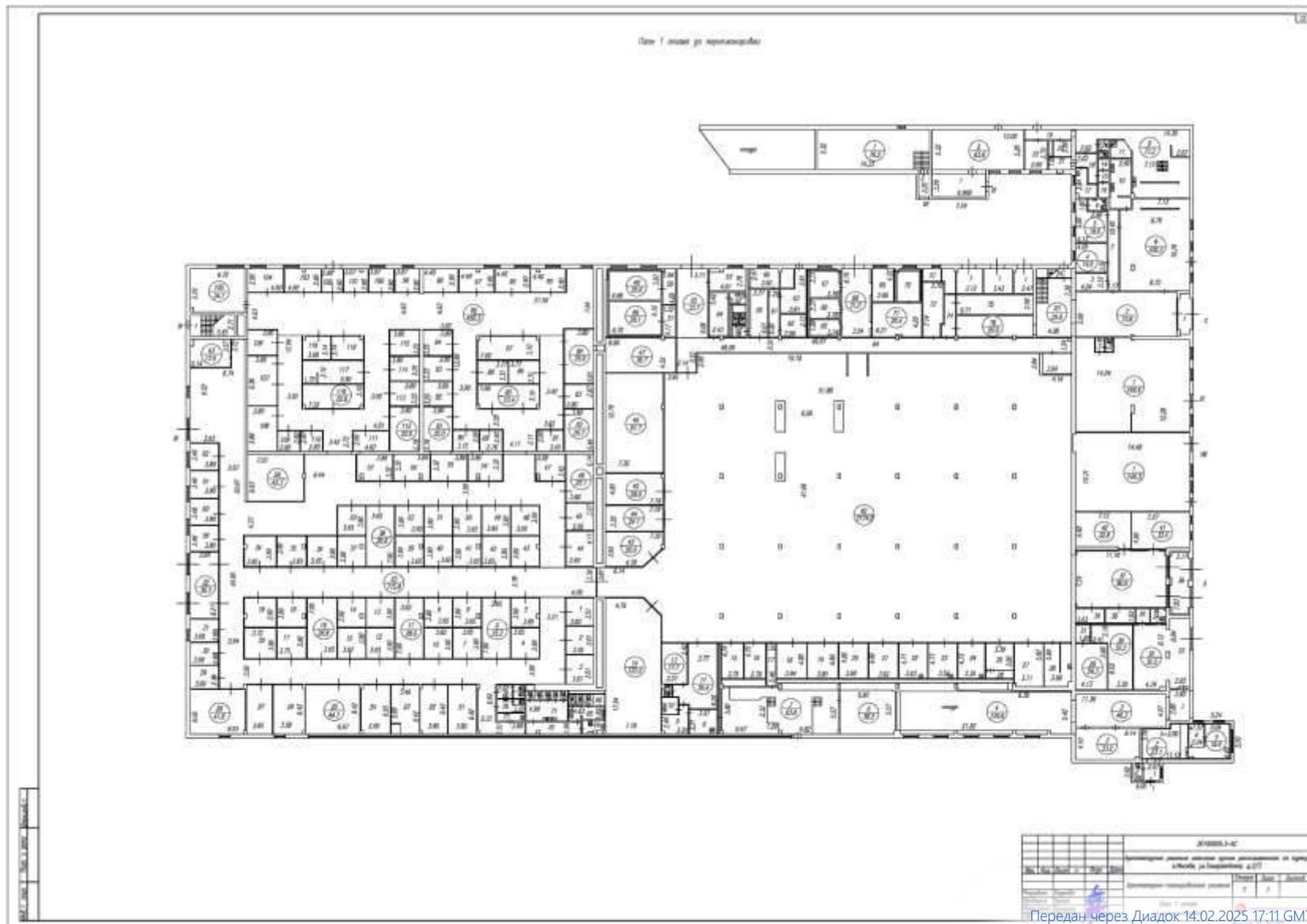
*Р.П. Андрейша*  
Р.П. Андрейша



№ п/п	Проверено	Подпись
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 113 из 163





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 114 из 163

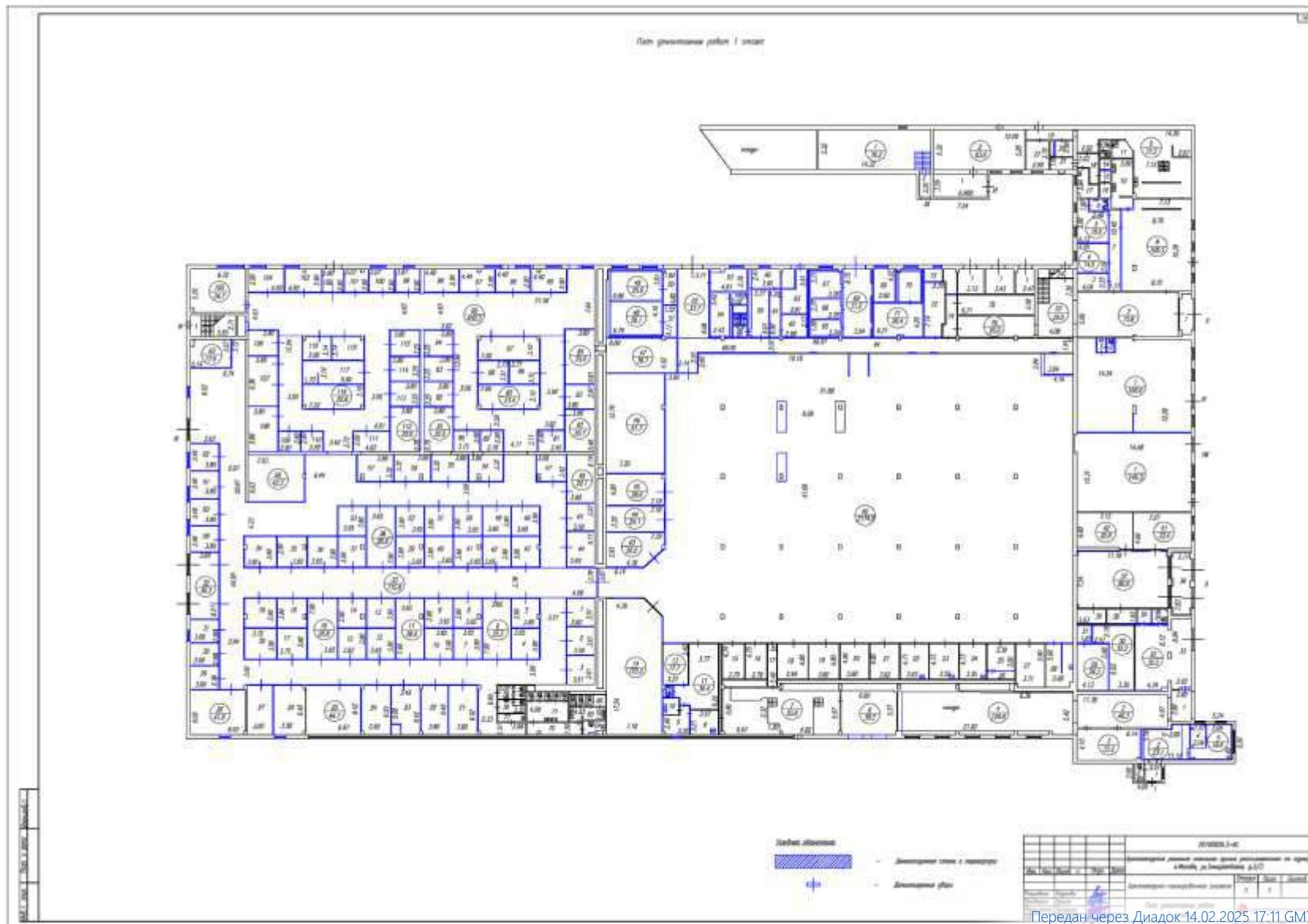


Копии предоставленных документов (51/77)

Детализация по периодам / по видам деятельности									
Аналитика по периодам									
Год	Месяц	Вид деятельности	Средняя ставка, руб.	Объем ставок, шт.	Средняя ставка, руб.	Объем ставок, шт.	Средняя ставка, руб.	Объем ставок, шт.	Средняя ставка, руб.
2019	1	Итого	4,0	4,0					
2019	2	Итого	1,9	1,9					
2019	3	Итого	1,9	1,9					
2019	4	Итого	1,9	1,9					
2019	5	Итого	1,9	1,9					
2019	6	Итого	1,9	1,9					
2019	7	Итого	1,9	1,9					
2019	8	Итого	1,9	1,9					
2019	9	Итого	1,9	1,9					
2019	10	Итого	1,9	1,9					
2019	11	Итого	1,9	1,9					
2019	12	Итого	1,9	1,9					
2020	1	Итого	1,9	1,9					
2020	2	Итого	1,9	1,9					
2020	3	Итого	1,9	1,9					
2020	4	Итого	1,9	1,9					
2020	5	Итого	1,9	1,9					
2020	6	Итого	1,9	1,9					
2020	7	Итого	1,9	1,9					
2020	8	Итого	1,9	1,9					
2020	9	Итого	1,9	1,9					
2020	10	Итого	1,9	1,9					
2020	11	Итого	1,9	1,9					
2020	12	Итого	1,9	1,9					
2021	1	Итого	1,9	1,9					
2021	2	Итого	1,9	1,9					
2021	3	Итого	1,9	1,9					
2021	4	Итого	1,9	1,9					
2021	5	Итого	1,9	1,9					
2021	6	Итого	1,9	1,9					
2021	7	Итого	1,9	1,9					
2021	8	Итого	1,9	1,9					
2021	9	Итого	1,9	1,9					
2021	10	Итого	1,9	1,9					
2021	11	Итого	1,9	1,9					
2021	12	Итого	1,9	1,9					
2022	1	Итого	1,9	1,9					
2022	2	Итого	1,9	1,9					
2022	3	Итого	1,9	1,9					
2022	4	Итого	1,9	1,9					
2022	5	Итого	1,9	1,9					
2022	6	Итого	1,9	1,9					
2022	7	Итого	1,9	1,9					
2022	8	Итого	1,9	1,9					
2022	9	Итого	1,9	1,9					
2022	10	Итого	1,9	1,9					
2022	11	Итого	1,9	1,9					
2022	12	Итого	1,9	1,9					
2023	1	Итого	1,9	1,9					
2023	2	Итого	1,9	1,9					
2023	3	Итого	1,9	1,9					
2023	4	Итого	1,9	1,9					
2023	5	Итого	1,9	1,9					
2023	6	Итого	1,9	1,9					
2023	7	Итого	1,9	1,9					
2023	8	Итого	1,9	1,9					
2023	9	Итого	1,9	1,9					
2023	10	Итого	1,9	1,9					
2023	11	Итого	1,9	1,9					
2023	12	Итого	1,9	1,9					

Передач через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 116 из 163







Заказчики - поставщики / заказчик - поставщик									
Заказчик - поставщик									
№ п/п	№ документа	№ документа	Наименование поставщика	Оценочная стоимость, руб.	Виды работ, услуг, материалов	Сроки поставки, календарные даты	Виды поставок	№	№
1	1	1	Иванов	10.0					
2	2	2	Петров	20.0					
3	3	3	Сидоров	30.0					
4	4	4	Кузнецов	40.0					
5	5	5	Левченко	50.0					
6	6	6	Смирнов	60.0					
7	7	7	Иванов	70.0					
8	8	8	Петров	80.0					
9	9	9	Сидоров	90.0					
10	10	10	Кузнецов	100.0					
11	11	11	Левченко	110.0					
12	12	12	Смирнов	120.0					
13	13	13	Иванов	130.0					
14	14	14	Петров	140.0					
15	15	15	Сидоров	150.0					
16	16	16	Кузнецов	160.0					
17	17	17	Левченко	170.0					
18	18	18	Смирнов	180.0					
19	19	19	Иванов	190.0					
20	20	20	Петров	200.0					
21	21	21	Сидоров	210.0					
22	22	22	Кузнецов	220.0					
23	23	23	Левченко	230.0					
24	24	24	Смирнов	240.0					
25	25	25	Иванов	250.0					
26	26	26	Петров	260.0					
27	27	27	Сидоров	270.0					
28	28	28	Кузнецов	280.0					
29	29	29	Левченко	290.0					
30	30	30	Смирнов	300.0					
31	31	31	Иванов	310.0					
32	32	32	Петров	320.0					
33	33	33	Сидоров	330.0					
34	34	34	Кузнецов	340.0					
35	35	35	Левченко	350.0					
36	36	36	Смирнов	360.0					
37	37	37	Иванов	370.0					
38	38	38	Петров	380.0					
39	39	39	Сидоров	390.0					
40	40	40	Кузнецов	400.0					
41	41	41	Левченко	410.0					
42	42	42	Смирнов	420.0					
43	43	43	Иванов	430.0					
44	44	44	Петров	440.0					
45	45	45	Сидоров	450.0					
46	46	46	Кузнецов	460.0					
47	47	47	Левченко	470.0					
48	48	48	Смирнов	480.0					
49	49	49	Иванов	490.0					
50	50	50	Петров	500.0					
51	51	51	Сидоров	510.0					
52	52	52	Кузнецов	520.0					
53	53	53	Левченко	530.0					
54	54	54	Смирнов	540.0					
55	55	55	Иванов	550.0					

Передач через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 119 из 163





Копии предоставленных документов (57/77)

Детализация лимитов / список копий предоставления					
Адресат лимита					
№ документа	№ документа	Наименование документа	Дата выдачи, дд	Получатель копии, дд	Исполнительный лист, дд
1	1	копия	4.2		
2	1	копия	1.7		
3	1	копия	202.0		
4	1	копия	1.8		
5	1	копия	3.9		
6	1	копия	3.9		
7	1	копия	4.1		
Итого по лимитам: 20.5					
8	1	копия	20.4		
9	2	копия	410.8		
10	2	копия	202.2		
11	2	копия	3.9		
12	2	копия	4.7		
13	2	копия	3.7		
14	2	копия	10.4		
15	2	копия	81.9		
16	2	копия	80.2		
17	2	копия	22.2		
18	2	копия	20.2		
19	2	копия	20.7		
20	2	копия	20.8		
21	2	копия	2.8		
22	2	копия	3.7		
23	2	копия	1.8		
24	2	копия	80.4		
25	2	копия	9.4		
26	2	копия	4.2		
27	2	копия	1.2		
28	2	копия	10.2		
29	2	копия	150.0		
30	2	копия	4.2		
31	2	копия	22.2		
32	2	копия	2.2		
33	2	копия	1.2		
34	2	копия	1.2		
35	2	копия	1.2		
36	2	копия	1.2		
37	2	копия	1.2		
38	2	копия	1.2		
39	2	копия	1.2		
40	2	копия	1.2		
41	2	копия	1.2		
42	2	копия	1.2		
43	2	копия	1.2		
44	2	копия	1.2		
45	2	копия	1.2		
46	2	копия	1.2		
47	2	копия	1.2		
48	2	копия	1.2		
49	2	копия	1.2		
50	2	копия	1.2		
51	2	копия	1.2		
52	2	копия	1.2		
53	2	копия	1.2		
54	2	копия	1.2		
55	2	копия	1.2		
56	2	копия	1.2		
57	2	копия	1.2		
58	2	копия	1.2		
59	2	копия	1.2		
60	2	копия	1.2		
61	2	копия	1.2		
62	2	копия	1.2		
63	2	копия	1.2		
64	2	копия	1.2		
65	2	копия	1.2		
66	2	копия	1.2		
67	2	копия	1.2		
68	2	копия	1.2		
69	2	копия	1.2		
70	2	копия	1.2		
71	2	копия	1.2		
72	2	копия	1.2		
73	2	копия	1.2		
74	2	копия	1.2		
75	2	копия	1.2		
76	2	копия	1.2		
77	2	копия	1.2		
78	2	копия	1.2		
79	2	копия	1.2		
80	2	копия	1.2		
81	2	копия	1.2		
82	2	копия	1.2		
83	2	копия	1.2		
84	2	копия	1.2		
85	2	копия	1.2		
86	2	копия	1.2		
87	2	копия	1.2		
88	2	копия	1.2		
89	2	копия	1.2		
90	2	копия	1.2		
91	2	копия	1.2		
92	2	копия	1.2		
93	2	копия	1.2		
94	2	копия	1.2		
95	2	копия	1.2		
96	2	копия	1.2		
97	2	копия	1.2		
98	2	копия	1.2		
99	2	копия	1.2		
100	2	копия	1.2		

20250514-02

Содержит данные о документах, переданных на хранение в архив (в соответствии с 4-ФЗ)

Исполнительный лист: № \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 121 из 163



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА**  
предоставляемого правообладателям зданий, сооружений  
(помещений в них), расположенных на земельном участке

№ М - 0 | 9 - 0 | 5 | 8 | 1 | 3 | 5

(Номер договора)

2 | 1 | 0 | 3 | 2 | 0 | 2 | 2

(Число) (Месяц) (Год)

77:09:0003023:8

(Кадастровый №)

09/01/00062

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-и/77-2020-6-1183, с одной стороны и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11», именуемое в дальнейшем Арендатор «1», в лице генерального директора Гончаровой Анны Сергеевны, действующей на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», именуемое в дальнейшем Арендатор «2», в лице генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА», именуемое в дальнейшем Арендатор «3», в лице генерального директора Гончаровой Анны Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращениями АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ПАРК 11» от 16 февраля 2022 г. № 33-5-15422/22-(0)-0, ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» от 16 февраля 2022 г. № 33-5-15413/22-(0)-0, АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ГРЕНКА» от 16 февраля 2022 г. № 33-5-14434/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили

настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 22 984 (двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят четыре) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0003023:8, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды для эксплуатации:

- Арендатору «1» –помещений в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.
- Арендатору «2» –помещений в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.
- Арендатору «1» –помещения в нежилом здании в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Размер обязательств Арендаторов по Договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на Участке и принадлежащих Арендаторам.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендаторам совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Арендаторы выражают свое согласие на исполнение в Договор их прав правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них), иных объектов недвижимости, расположенных на Участке.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.4. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение.

1.5. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.6. На Участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3.

1.6.1. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ПАРК 11» в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежат на праве собственности нежилые помещения:

- с кадастровым номером 77:09:0003023:8079 общей площадью 391 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21682617, запись в Едином



- с кадастровым номером 77:09:0003023:8095 общей площадью 261,1 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21684198, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 июня 2021 г. № 77:09:0003023:8095-77/051/2021-4).

1.6.2. Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежит праве собственности нежилые помещения, которые переданы в доверительное управление Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Канитал»:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8084 общей площадью 247,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21688261, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 апреля 2019 г. № 77:09:0003023:8084-77/009/2019-6);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8089 общей площадью 1 894,2 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21681447, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 03 апреля 2019 г. № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12).

1.6.3. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «ГРЕНКА» в нежилом здании с кадастровым номером 77:09:0003023:1076 общей площадью 29 267,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3 принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:09:0003023:8164 площадью 312,5 кв. м (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16 февраля 2022 г. № КУВИ-001/2022-21691899, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17 июня 2021 г. № 77:09:0003023:8164-77/051/2021-3).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **16 февраля 2071 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части между Арендодателем и Арендаторами, 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 либо законом.

Вступаящие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца в 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 с даты присоединения учетного номера настоящему Договору в Департаменте городского имущества города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору соразмерно долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на недвижимое имущество, либо площади недвижимого имущества, расположенного на Участке и принадлежащего Арендатору.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, 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 изменится и подлежит обязательной уплате Арендаторами 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) города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов вчисление и уплата Арендаторами арендной



платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и (или) изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункты 3.2 и 3.4 настоящего Договора) может быть направлено Арендодателем Арендаторам почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов.

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за Участок составляет 2 (два) % от кадастровой стоимости земельного участка.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных прав на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.8. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.2. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленной приложением № 1 к Договору, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по

предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистам соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.7. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

4.8. Арендатору принять к сведению, что вправе использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.9. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

##### 5.1. Арендаторы имеют право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) 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 заключения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или)



города Москвы.

#### **5.2. Арендаторы обязаны:**

5.2.1. Неиспользовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального 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, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.2.4. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и (или) Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.5. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного Договора.

5.2.6. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.7. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.2.8. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендаторами условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендаторов о соответствующих изменениях.

5.2.10. Исполнить иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

#### **6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;

- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;

- 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;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендаторов в случае невыполнения ими обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендаторами, в том числе досрочным по инициативе Арендаторов расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления земельного участка с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществить мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

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

#### **6.2. Арендодатель обязан:**

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

6.2.4. Иные обязанности, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть оформлены Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.



Изменения и (или) дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, и (или) сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возратить 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 Арендаторы продолжают 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 Сторону за три месяца.

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

## 8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендаторы уплачивают Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» предъявляются Арендодателем к ООО «УК «Альфа-Капитал» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Альфа-Капитал» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.3. В случае, если Арендаторами в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами 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, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» предъявляются Арендодателем к ООО «УК «Альфа-Капитал» и оплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Альфа-Капитал» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемой ими части земельного участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления земельного участка по настоящему Договору.

При этом, пени за несвоевременное внесение арендной платы ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Эксперт Перный» предъявляются Арендодателем к ООО УК «Гамма Групп» и оплачиваются за счет собственных средств ООО УК «Гамма Групп» в соответствии с законодательством об инвестиционных фондах.

8.5. Начисление штрафа каждому Арендатору осуществляется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежавших Арендатору.

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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 иными способами, предусмотренными

законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Департамент городского имущества города Москвы

ИНН/КПП 7705031674/770301001,

ОКПО 16412348

Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1

Расчетный счет № 40102810545370000003

Банк: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

Лицевой счет № 03100643000000017300

БИК 004525988

Телефон: 8 (495) 777-77-77

### АРЕНДАТОР «1»:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11»

ИНН/КПП 7713470555/771301001,

ОКПО 41594649

Юридический адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А

Почтовый адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 306А

Расчетный счет № 40702810638000053727

Банк: в ПАО СБЕРБАНК

Корреспондентский счет № 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: 8 (499) 976-86-09

### АРЕНДАТОР «2»:

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

ИНН/КПП 7728142469/ 770301001,

ОКПО 45022341

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Расчетный счет № 40701810801850000277

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

### АРЕНДАТОР «3»:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»

ИНН/КПП 7713470562/ 771301001,

ОКПО 41593227

Юридический адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101

Почтовый адрес: 123001, 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, офис 101

Расчетный счет № 40701810801850000277

Банк: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810200000000593

БИК 044525593

Телефон: 8 (495) 797-31-52

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

### От Арендатора «1»:

Генеральный директор  
АО «ПАРК 11»

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова

### От Арендатора «2»:

ООО «УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

\_\_\_\_\_ И.В. Крышинева

### От Арендатора «3»:

Генеральный директор  
АО «ГРЕНКА»

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова

Приложение 1  
к договору аренды  
земельного участка  
от «21» марта 2022 г.  
№ М-09-058135

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-001

Арендатор «1»: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ПАРК 11»  
Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2  
Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «1» для расчета арендной платы	кв. м	20 386,23
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.5. Годовая арендная плата *</b>	<b>руб.</b>	<b>17 663 011,91</b>

\* 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 ключевой ставки ЦБРФ.

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) л/с 04732071000  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет плательщика: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-09-058135-001 НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

#### 4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:  
Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

От Арендатора «1»:  
Генеральный директор  
АО «ПАРК 11»

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

\_\_\_\_\_ А.С. Говчарова

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-002**

**Арендатор «2»:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»

Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2

Кадастровый номер: 77-09-0063073-8

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «2» для расчета арендной платы	кв. м	1 681,68
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.5. Годовая арендная плата *</b>	<b>руб.</b>	<b>1 457 039,08</b>

\* 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 недоплат 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 ключевой ставки ЦБРФ.

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-09-058135-002 НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

**От Арендатора «2»:**

Генеральный директор  
ООО «УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеина

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-058135-003**Арендатор «Э»: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРЕНКА»**

Адрес Участка: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 2

Кадастровый номер: 77:09:0003023:8

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка	кв. м	22 984
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	1 327 584 570,00
1.3. Доля Арендатора «Э» для расчета арендной платы	кв. м	245,41
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.5. Годовая арендная плата *</b>	<b>руб.</b>	<b>212 627,83</b>

\* 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 за 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 ключевой ставки ЦБРФ.

**5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы д/с 04732071000)  
Счет банка получателя: № 40102810545370000003  
Счет получателя: № 03100643000000017300  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 346 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № М-09-058135-003 НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лишнего счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и земельно-  
правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

**От Арендатора «Э»:**

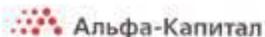
Генеральный директор  
АО «ГРЕНКА»

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

\_\_\_\_\_ А.С. Гончарова







исх. № 96593  
от «23» августа 2023 г.

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
ОГРН 1027700034493  
адрес (место нахождения): 109029, г. Москва,  
ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4  
Генеральному директору Управляющей организации  
ООО «КОРПОРАТИВНЫЙ ЦЕНТР НКС 5»  
Шехтерману И.В.

От ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283 ИНН 7728142469 КПП 770301001

Уважаемый Игорь Владимирович!

Настоящим выражаем Вам свою признательность за долгосрочное сотрудничество по Договору аренды торгового помещения № Т/194-14 от «19» декабря 2014 года, заключенному в отношении недвижимого имущества, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, 1 этаж, и принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» на праве общей долевой собственности, кадастровый номер 77:09:0003023-8089, расположенного в здании Торгового центра «Парк 11» (далее – «Договор»).

Согласно п. 5.1.1. Договора (в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 07.10.2021 г.) с «17» октября 2023 года размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 4 (Четыре) процента от размера Постоянной составляющей Арендной платы на дату, предшествующую дате индексации.

Настоящим напоминаем Вам о том, что начиная с «17» октября 2023 года размер постоянной составляющей арендной платы составит 8 122 309 (Восемь миллионов сто двадцать две тысячи триста девять) рублей 02 копейки, в т.ч. НДС в месяц.

С уважением,  
Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами



123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, 32 стр. 1 | тел.: 7 (495) 797-3152, факс: 7 (495) 797-3151 | e-mail: info@alfacapital.ru

www.alfacapital.ru



исх. № 188604  
от «27» ноября 2023 года

ООО «Автозвонки-Инвест»  
Генеральному директору  
Цыганкову В.В.  
119434, г. Москва, вост.г. муниципальный  
округ Проспект Вернадского,  
ул. Коптевская, д. 12,  
этаж 1, помещение П Б, ком. 4  
ИНН 7743734773 КПП 772901001  
ОГРН 1097746082114

От ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «АКТИВО  
ДЕСЯТЬ»  
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская,  
д.32, стр.1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
E-mail: [info@alfacapital.ru](mailto:info@alfacapital.ru)

#### Уведомление

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что в соответствии с п. 3.3.1. (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.08.2021 г.) Договора аренды нежилого помещения № 68/ар-20 от 01.08.2020 года (далее – «Договор»), заключенного между ООО «Автозвонки-Инвест» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», при автоматическом возобновлении настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 5.4. Договора (то есть до момента государственной регистрации настоящего Договора), размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 3 (Три) процента от действующего размера Постоянной части арендной платы 01 декабря каждого календарного года. При этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется. В этом случае размер Арендной платы считается измененным со дня вступления нового размера Арендной платы, принимается и исполняется Арендатором в беспрекословном порядке.

С учетом вышеизложенного, Постоянная часть арендной платы с 01.12.2023 г. составит 719 197 (Семьсот девяносто девять тысяч сто девяносто семь) рублей 56 копеек в месяц.

Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами



123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, 32 стр. 1 | тел.: 7 (495) 797-3152, факс: 7 (495) 797-3151 | e-mail: info@alfacapital.ru | www.alfacapital.ru

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 133 из 163

Financial  
Consulting  
Group





**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:**

1. 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 возмещение 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 роспись 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.

**УТОЧНЕНИЯ К УСЛОВИЯМ СТРАХОВАНИЯ:**

1. Наряду с иными исключениями из страхового покрытия, предусмотренными Правилами страхования и настоящим Полисом, применяются нижесказанные исключения:

3.1. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем или его сотрудниками/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;

- любого рода работы с использованием открытого огня/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.

1.2. Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя/или его сотрудников/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с истившим сроком исполнения, /или/

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с истившим сроком исполнения, /или/

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании на предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электрогазельных приборов или любых других элементов отопительного оборудования, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

1.3. Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушение норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении товарным парком между стеллажами в помещении склада, загромождении склада мусором/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

1.4. Произошедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/неисправном состоянии в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензий на данный вид работ и договоренным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

1.5. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховым случаем наступил вследствие умысла Страхователя/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если их руководящий сотрудник/или представитель, а также лицо, действовавшее и/или от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.

Полис № 402-94880703  
Один страховщик: кодировка: 0404, название: «Урал-СГБД-ИИИ/СДСТРАХ»,  
ИНН: 440112375-34, ОГРН: 440112375-34

Страхователь \_\_\_\_\_

Полис № 402-94880703  
Один страховщик: кодировка: 0404, название: «Урал-СГБД-ИИИ/СДСТРАХ»,  
ИНН: 440112375-34, ОГРН: 440112375-34

Страховщик \_\_\_\_\_

Полис № 402-94880703  
Один страховщик: кодировка: 0404, название: «Урал-СГБД-ИИИ/СДСТРАХ»,  
ИНН: 440112375-34, ОГРН: 440112375-34

Страхователь \_\_\_\_\_

Полис № 402-94880703  
Один страховщик: кодировка: 0404, название: «Урал-СГБД-ИИИ/СДСТРАХ»,  
ИНН: 440112375-34, ОГРН: 440112375-34

Страховщик \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da

Страница 135 из 163

Financial

Consulting

Group

2. Несмотря на любое положение настоящего договора, не является страховым случаем по настоящему договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеуказанными событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

2.1. война, вторжение, военные действия и воензированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов; военный/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсковых, воинскими формированиями, специальными формированиями, иными вооруженными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнение задач по обеспечению безопасности и защите граждан);

2.2. гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;

2.3. конфискации, национализация, изъятие, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственным или местными органами власти, действиями военных властей или сил, незаконно захвативших власть;

2.4. действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций.

Во избежание разночтений к указанным выше событиям относятся повреждение/уничтожение застрахованного имущества, в том числе в результате:

- целенаправленного взрыва/поджога любым устройством, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- применения, воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;

- применения любых видов вооружения вследствие срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигатель, боевая часть, аппаратура наведения, приборы, источники питания и иные детали);

- запуска и/или попадания асек видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения иной силы и техники и их обломков, обломков и поражающих элементов, если они прямо или косвенно произошли в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- обстрела из любого оружия, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- дetonации мины, снарядов, боеприпасов и иного вооружения, если она прямо или косвенно произошла в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых или беспилотных), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летающих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка;

- воздействия надводных и подводных беспилотных (дистанционно управляемых) аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- воздействие шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 2.1 – 2.4 настоящей оговорки;

- утечки или рассеивания любых загрязняющих или отравляющих веществ (ядерных, токсичных, взрывчатых);

- военных преступлений и мародерства;

Указанные исключения (п.п. 2.1 – 2.4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первоприничной цепочкой (последовательности) событий, повлекших впоследствии на причинение вреда имуществу (далее: цепочка), выходя из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, являющееся первоприничной дальнейшей событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

Несмотря на вышеизложенное, риски массовых беспорядков, народных волнений, забастовок (покупок) являются застрахованными, если они указаны в разделе «Застрахованные риски».

Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

3. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению утрата (гибель) или повреждение застрахованного имущества, а также любые убытки, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные с возмещением потерь, включая снаряды, мины, торпеды, бомбы, либо иных устройства или орудий войны, в том числе тех, которые остались после проведения специальных мероприятий по обезвреживанию неразорвавшихся снарядов, мин, торпед, бомб, иных устройств или орудий войны уполномоченными государственными органами, в т.ч. в случае, если соответствующим органом был выдан официальный документ о безопасности местности.

Указанные исключения применяются как в случаях прямого воздействия на застрахованный объект, так и в случаях, когда описанные в настоящей оговорке пункте события являются первоприничной цепочкой (последовательности) событий, повлекших впоследствии на причинение вреда имуществу и/или иным имущественным интересам (далее: цепочка), выходя из строя, задержка работ, простой, увеличение цен и т.д.), даже если первоначальное событие, являющееся первоприничной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

4. Несмотря на любое положение, не соответствующее настоящему договору страхования или любому Дополнительному соглашению к нему, договор исключает любые:

4.1.1. Кибберуылтук, если только они не подпадают под действие положений пункта 4.2 настоящей оговорки;

4.1.2. Убыток, ущерб, ответственность, претензии, затраты, расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающий, возникшие в результате или в связи с любой невозможностью использования, уменьшением функциональности, репутационной, заменой, восстановлением или воспроизведением любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, независимо от любой другой причины или события, способствующего этому одновременно или в любой другой последовательности.



4.2. С учетом всех положений, условий, ограничений и исключений договора страхования или любого Дополнительного соглашения к нему, договор покрывает финансовую потерю или физический ущерб имуществу, застрахованному по договору страхования, вызванные непосредственно Киберинцидентом или Кибератакой, которые привели к пожару, взрыву, повреждению водой из водопроводных систем, нападению автотранспортных средств.

4.3. Настоящая оговорка имеет преобладающее значение и, если ее положение полностью или в части противоречит любой другой формулировке настоящего договора или любого Дополнительного соглашения к нему, имеющему отношение к Киберубыткам или Данным или Устройствам обработки данных, применяются условия настоящей оговорки, которые заменяют такие формулировки.

4.4. Определения

4.4.1. Киберубыток означает любой убыток, ущерб, ответственность, претензии, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие из или возникшие в результате или в связи с потерей Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любые действия, предпринятые в целях контроля, предотвращения, пресечения или устранения любого Кибератаки или Киберинцидента.

4.4.2. Кибератака означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, или их угрозу или мистификацию, включающую доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы.

4.4.3. Киберинцидент означает:

а) любую ошибку или упущение или серию связанных ошибок или упущений, затрагивающих доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы

или

б) любую частичную или полную неработоспособность или отказ или серию связанных частичной или полной неработоспособности или отказа доступа, обработки, использования или эксплуатации любой Компьютерной системы.

4.4.4. Компьютерная система означает: любой компьютер, аппаратное обеспечение, программное обеспечение, коммуникационная система, электронное устройство (включая, но не ограничиваясь этим, смартфон, ноутбук, планшет, носимое устройство) сервер, облако или микроконтроллер, включая любую аналогичную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленного и включая любое связанное устройство ввода, вывода, хранения данных, сетевое оборудование или резервный объект, который принадлежит или управляется Страхователем или любой другой стороной.

4.4.5. Данные означают: информацию, факты, понятия, код или любую другую информацию любого рода, которая записывается или передается в форме, подлежащей использованию, доступу, обработке, передаче или хранению Компьютерной системой.

4.4.6. Устройство обработки информации - любое застрахованное договором страхования имущество, на котором может храниться Информация, но не сама Информация.

Если Устройство обработки информации застраховано по настоящему договору и в результате физического воздействия на него оно утрачено или повреждено полностью или частично в результате страхового случая, предусмотренного настоящим договором, размер ущерба будет определяться как совокупность затрат (стоимость) на приобретение чистого Устройства обработки информации и расходов на копирование информации с резервной копии или оригиналов предыдущей версии Устройства обработки информации. Такие расходы не включают в себя никакие иные затраты на научно-технические или какие-либо иные мероприятия по воссозданию, сбору, информации. Если Устройство обработки информации не отремонтировано не восстановлено или не заменено, то размер ущерба будет определяться как стоимость чистого Устройства обработки информации. По настоящему договору в любом случае не подлежит возмещению стоимость информации (данных), принадлежащая какому-либо лицу, даже если информация в результате события, предусмотренного договором, не может быть воссоздана, собрана или смонтирована.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВ ДЕСЯТЬ»

**СТРАХОВЩИК**  
СПАО «ИНГОСТРАХ»

\_\_\_\_\_  
/ А.В. Спиринский /

\_\_\_\_\_  
/ Е.А. Радко /

М.П.  
Первый заместитель Генерального директора,  
Финансовый директор  
Доверенность №1122 от 01.01.2022 г.

М.П.  
Начальник отдела страхования предприятий сферы  
торговли и услуг  
Доверенность №0926066-4/23 от 24.11.2023 г.

Полное наименование: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВ ДЕСЯТЬ»  
ИНН: 50/011/001/001  
ОГРН: 50/011/001/001/001  
Средства Т.01.0

Полное наименование: СПАО «ИНГОСТРАХ»  
ИНН: 50/011/001/001/001  
ОГРН: 50/011/001/001/001  
Средства Т.01.0

Страхователь: \_\_\_\_\_

Страховщик: \_\_\_\_\_

Полное наименование: СПАО «ИНГОСТРАХ»  
ИНН: 50/011/001/001/001  
ОГРН: 50/011/001/001/001  
Средства Т.01.0

Полное наименование: СПАО «ИНГОСТРАХ»  
ИНН: 50/011/001/001/001  
ОГРН: 50/011/001/001/001  
Средства Т.01.0







вкл. № 162258 от «06» сентября 2024 г.

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
 ОГРН 1027700034493  
 адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калужановская, д. 28, стр. 4  
 Генеральному директору Управляющей организации ООО «КОРПОРАТИВНЫЙ ЦЕНТР ИКС 5» Шехтерману Н.В.

От ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
 ОГРН 1027739292283 ИНН 7728142469 КПП 770301001  
 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

**Уважаемый Партнер!**

Настоящим выражаем Вам свою признательность за долгосрочное сотрудничество по Договору №Т/194-14 аренды торгового помещения от «19» декабря 2014 года, заключенному в отношении недвижимого имущества с кадастровым номером 77-09/001023.8089, расположенного в здании Торгового центра «Парк 11» по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, 1 этаж, и принадлежащего владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» на праве общей долевой собственности (далее - «Договор»).

Согласно п. 5.1.1. Договора (в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 07.10.2021 г.) с «17» октября 2023 года размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) на 4 (четыре) процента от размера Постоянной составляющей Арендной платы на дату, предшествующую дате индексации.

Настоящим напоминаем Вам о том, что, начиная с «17» октября 2024 года, размер Постоянной составляющей Арендной платы составит 8 447 201 (Восемь миллионов четыреста сорок семь тысяч двести один) рубль 38 копеек, в т.ч. НДС, в месяц.



Директор Центра альтернативных инвестиций Аксипов Н.Н.

Касса № 123001.04

**Отделение Почты в вашем смартфоне**

Имя: Альфа-Капитал  
 Прием: РРО внутреннее  
 Письмо: 1-го класса Заказное  
 Способ доставки: Системной заказной почтой  
 Вес: 0,038 кг  
 Тариф за перевозку: 185,00 руб. (плата наравне)  
 РРО № 80110401440674  
 2620 (100,00 руб.) Карта Банк: 2 X 100,00 #200,00

Квитанция № ТОРГОВОЙ ДОМ ПЕРЕКРЕСТОК  
 От кого: ООО УК «АЛЬФА КАПИТАЛ»  
 Адрес получателя: 109029, Регион МОСКВА, МОСКВА, СРЕДНЯЯ КАЛУЖАНОВСКАЯ, 28, стр. 4  
 Адрес отправителя: 123001, Регион МОСКВА, МОСКВА, САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ, 32, стр. 1  
 e-mail: Банк России: client@ussia1.ru

Сайт Почты России: www.pochta.ru

**ИТОГ 200,00**

2024100909  
 СУММА БЕЗ НДС #200,00

ОО «Торгов. Дом. Перекресток»  
 123001, г. Москва, ул. Спирidonовка, д. 27/24  
 МЕСТО РАСЧЕТА: Отделение почтовой связи 13 3001  
 10.09.24 11:01 СБИКТ:102608 84:10018  
 Кассир: Начальник отделения Евгения Павлова

Свержение  
 ПАССЫВЫЙ ЧЕК ПРИКОД  
 СБИТДСН  
 Сайт: www.pochta.ru  
 PH: 80100005747510417  
 ОИ: 7281446501158441  
 ИНН: 7724490500 ФП: 0082076565





Иск. № 187453 от «17» октября 2024 года

Генеральному директору ООО «Алтомания-Инвест» Пылякову В.В.  
119454, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Проспект Вернадского, ул. Косыгина, д. 12,  
этаж 1, помещение П 5, ком. 4  
ИНН 7743734773 КПП 772901001  
ОГРН 1097746082114

От ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»  
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32,  
стр.1  
ИНН 7728142469 КПП 770301001  
ОГРН 1027719292283  
E-mail: info@alfacapital.ru

**Уведомление**

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что в соответствии с п. 3.3.1. (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.04.2023 г.) Договора аренды нежилого помещения № 68-ар-26 от 01.08.2020 года (далее – «Договор»), заключенного между ООО «Алтомания-Инвест» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», в случае автоматического возобновления настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 5.6. Договора (то есть до момента государственной регистрации настоящего Договора), размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 3 (Три) процента от действующего размера Постоянной части арендной платы 01 декабря каждого календарного года. При этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется. В этом случае размер Арендной платы считается измененным по дня введения нового размера Арендной платы, принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке.

С учетом вышесказанного, Постоянная часть арендной платы с 01.12.2024 г. составит 740 773 (Семьсот сорок тысяч семьдесят три) рубля 43 копейки в месяц, в том числе НДС в размере ставки, установленной действующим законодательством.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антон И.И.

123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, 32 стр.1 | тел. 7 (495) 797-9102 | e-mail: info@alfacapital.ru | www.alfacapital.ru

Касса № 123001\_03

**Отделение Почты в вашем смартфоне**

Номер квитанции: 50627

Пример: РПО внутреннее  
Письмо с объявленной ценностью  
Отметки: С объявленной ценностью  
Способ доставки: Накладный  
Вес: 0,032 кг  
Тариф за перевозку: 1 шт.

1 x 194,20  
\*194,20\_НАС 20\*

РПО № 4008803017607  
Сумма объявл.цен. 1,00 руб.  
Тариф за в/ч: 1 шт.

1 x 0,04  
\*0,04\_НАС 20\*

Примеры соответствия вложения почтового отправления типу вложения: 1 шт.

1 x 159,00  
\*159,00\_НАС 20\*

Кому: ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО  
"АЛТОМАНИЯ-ИНВЕСТ" ОГД #ИНС В.В.  
От кого: ДВАЯ КАПИТАЛ  
Адрес получателя: 119454, Р-н Москв, МОСКВА, КОСЫГИНА, 12, кв./пом. 4  
Адрес отправителя: 123001, Р-н Москв, МОСКВА, САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ, 32, стр. 1  
e-mail: Почта России: client@ruspost.ru

Сайт Почты России: www.ruspost.ru

**ИТОГ 340,24**

1511700000

СУММА НАС 20\* 466,71

40 "Почта России"  
123001, г. Москва, Садовая-Кудринская ул., д.27/2  
4

МЕСТО РАСЧЕТОВ Отделение почтовой связи 123001

08.10.24 11:10 СЗНХК: 193580 06:065

КАССИР: Завеститель почтового отделения  
Финансовый Служба Ресурсов  
КАССОВЫЙ ЧЕК ПРИЛОЖЕНИЕ

СНБ: ОСН  
Сайт ФНС: www.fns.gov.ru  
РН ККТ: 0056574657019055  
ИН: 776046801274672  
ИНН: 772468000 ОГ: 1506229181





**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торговые комплексы и центры, магазины, гипермаркеты, супермаркеты, торговые автосалоны, бутики, киоски

**1. Сводка по типу (группировка)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ	
		Q1	Q3
Одноэтажный торговый объект (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.)	1,46	1,32	1,61
Многоэтажный торговый объект (гипермаркет, супермаркет, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.)	1,87	1,75	1,99

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ	
		Q1	Q3
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.)	1,34	1,28	1,39

**3. Местоположение**

**а) Местоположение в разрезе субъектов, Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ	
		Q1	Q3
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Москве и Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,34	1,32	1,36

**б) Расположение объектов относительно центров зон Московского региона\*\***

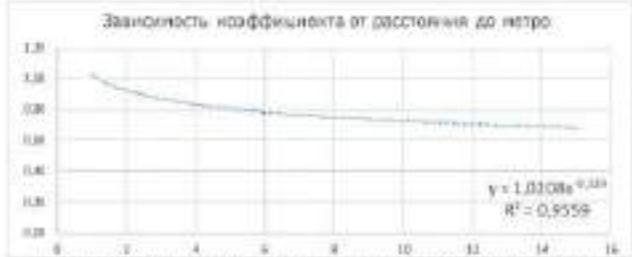
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ	
		Q1	Q3
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,35	1,37

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ	
		Q1	Q3
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,34	1,37
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,36	1,34	1,37

\* Факторы существенного различия стоимости объектов по фактору – местоположению от центра города Москвы и Московской области (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД) и фактору – типу объекта (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.)

**4. Удаленность от метро\***

УДАЛЕННОСТЬ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ			
		до 1 км	от 1 до 2 км	от 2 до 3 км	от 3 км и более
до 1 км	1,34	1,31	1,35	1,36	1,37
от 1 до 2 км	1,36	1,33	1,36	1,37	1,38
от 2 до 3 км	1,37	1,34	1,37	1,38	1,39
от 3 км и более	1,38	1,35	1,38	1,39	1,40



\* Удаленность от метро – расстояние от центра города Москвы до центра объекта, расположенного в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)

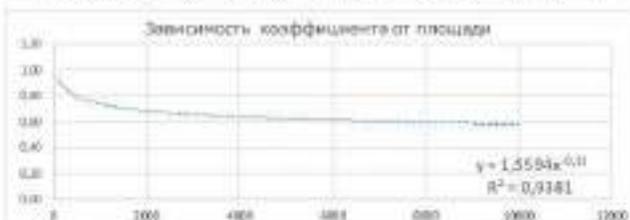
**5. Особенности местоположения здания**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ ПО КАТЕГОРИИ	
		Q1	Q3
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,37	1,36	1,38
Одноэтажный объект в 1-й очереди застройки (бутик, киоск, магазин, ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК и т.д.) в Московской области, расположенный в зоне между МКАД и МКАД+10км (включая МКАД)	1,38	1,34	1,39



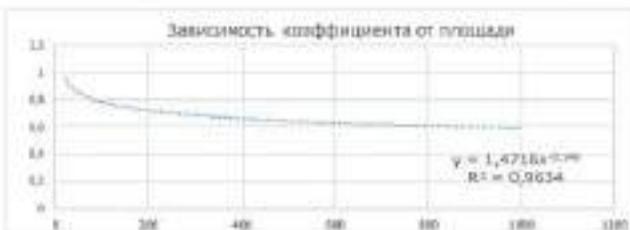
5. Общая площадь\*  
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналога					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
<100	0,83	0,75	1,29	1,44	1,39	1,73	
100-300	0,87	0,95	1,12	1,38	1,29	1,46	
300-1000	0,79	0,93	1,11	1,12	1,24	1,28	
1000-3000	0,84	0,83	0,91	1,03	1,11	1,23	
3000-10000	0,82	0,72	0,86	0,90	1,03	1,11	
10000 и более	0,76	0,61	0,71	0,81	0,88	1,01	



б) Арендная ставка

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналога						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-1000	1000-10000	10000+
<20	0,86	1,13	1,07	1,42	1,57	1,71	1,87	
20-50	0,88	1,01	1,12	1,25	1,39	1,51	1,67	
50-100	0,77	0,83	1,01	1,12	1,24	1,37	1,48	
100-300	0,71	0,83	0,89	1,03	1,11	1,23	1,37	
300-1000	0,64	0,72	0,86	0,96	1,03	1,16	1,18	
1000-10000	0,68	0,65	0,73	0,87	0,91	1,01	1,04	
10000+	0,61	0,63	0,68	0,79	0,84	0,93	1,01	



\* Коэффициент коррекции площади объекта может быть определенным посредством таблицы от значений кв. м в строке для аналогичной категории.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта со свободной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,84 - 1,00
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,88	0,80 - 0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта со свободной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,96	0,93 - 0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,92	0,87 - 0,97

ИНЕ - Общество с ограниченной ответственностью «Исторический центр Москвы»





[На главную](#)
[Мои объявления](#)
[Каталог недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для выезда](#)
[Образование прав](#)
[Экспертиза и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Комплекс на выезде](#)
[Справки и предложения](#)

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2025 года

категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (м), общал (м) с другим зданием или помещением, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначения, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общал площадь).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение зданий, помещений	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,97	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,90	0,95	0,93
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,96	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,92	0,90

← Назад

Вперед →

[Общая информация](#)
[Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / логин / доступ](#)
[Оформить/продлить подписку](#)

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №116520090510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

4329+

Back to Top







[Где бы опубликовать](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для аренды](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация в ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Контракты на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

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

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,96	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,68	0,99	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86

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

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

← Назад

Вперед →

[Общая информация](#)
[Контакты](#)
[Правовая информация](#)
[Авторизация / логин / доступ](#)
[Обновить/подать подписку](#)

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2019г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

4329+

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
 a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
 Страница 146 из 163



Financial  
Consulting  
Group

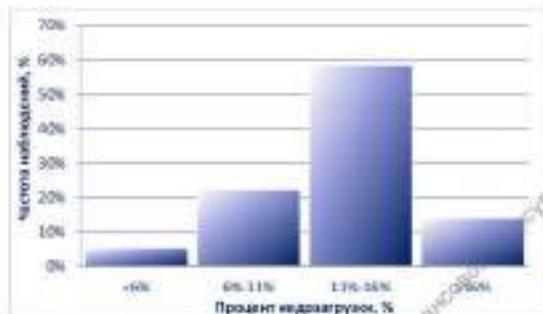
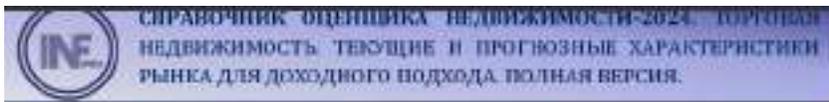


Рис. 3. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Процент недогрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. 3. Торговые площади.

**Значения процента недогрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 6. Значения «Процент недогрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границам расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,6%	6,6%	21,0%
2. Стрит-ритейл	10,0%	4,4%	17,2%
3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%

**15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		СП	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торговой недвижимости, расположенных в пределах МКАД	16,8	9,15	12,15
Коэффициент капитализации для объектов торговой недвижимости, расположенных за пределами МКАД	17,5	10,0	16,0

**16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельной участи)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		СП	ДО
Плотность для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД	1,30	0,35	1,28
Плотность для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД	1,19	0,30	1,11

**17. Доля стоимости земельной участи в общей стоимости единицы объекта недвижимости**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		СП	ДО
Доля стоимости земельной участи в общей стоимости единицы объекта недвижимости в торговых центрах для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД	0,29	0,16	0,49
Доля стоимости земельной участи в общей стоимости единицы объекта недвижимости в торговых центрах для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД	0,28	0,18	0,29

**18. Прибыль предпринимателя**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		СП	ДО
Прибыль предпринимателя от торговой деятельности объектов недвижимости в торговых центрах для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД	26,52	13,08	41,22
Прибыль предпринимателя от торговой деятельности объектов недвижимости в торговых центрах для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД	18,0	13,8	25,9

**19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единицы объекта недвижимости**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		СП	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости в составе единицы объекта недвижимости к стоимости земельного участка в составе единицы объекта недвижимости в торговле для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД	1,36	1,3	1,38
Отношение стоимости объекта недвижимости в составе единицы объекта недвижимости к стоимости земельного участка в составе единицы объекта недвижимости в торговле для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД	1,15	1,18	1,11



https://statrueit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ne...

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для банкик Оформление lease Эксплуатация с ремонт Акция рынка Контакты на рынке Отзывы к предложениям

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижние и верхние границы значений обусловлены различиями технико-экономических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (расстояние транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большая площадь и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrueit на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отдаленных или очень отдаленных районах Москвы, Санкт-Петербурга, районных городо-центров Московской и Ленинградской областей, городо-миллиоников, городов, областей и республиканских городо-центров, расположенные в плотной застройке города, за красной линией улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости высшего класса качества (С, D) в непосредственной близости от метро, в центре и вблизи центра, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделкой коэффициент может быть согласованно принят в пределах.
- В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городо-центров Московской и Ленинградской областей, городо-миллиоников, городов, областей и республиканских городо-центров в плотной застройке города.
- В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты – Правила информации – Адаптация / полный доступ – Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРюит» Свидетельство №1195200059510 от 24.02.2019г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объявлено. Качественно. Оперативно!

Back to Top





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Статистические данные

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,3%	5,6%	13,0%

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - активные участники рынка

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,8%	9,4%	10,2%
2. Стрит-ритейл	-	-	-
3. Торговые площади	9,8%	9,4%	10,2%

Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,2%	7,3%	15,2%
2. Стрит-ритейл	-	-	-
3. Торговые площади	10,1%	6,1%	14,2%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России**

Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,77	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,71	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,93	0,90	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,77	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,74	0,79





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ТВОЯЩЕЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

#### 6.1.2. ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДЕ

Таблица 88. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРКУ) и помещения в них	0,80	0,73	0,86
2. Стрит-ритейл	0,80	0,71	0,88
3. Торговые площади	0,80	0,74	0,87

Таблица 89. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРКУ) и помещения в них	0,80	0,68	0,91
2. Стрит-ритейл	0,80	0,69	0,91
3. Торговые площади	0,80	0,69	0,92



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

**Продается торговая площадь, 1 628,9 м<sup>2</sup> в торговом центре «на Кронштадтском бульваре, 30Б»**

Москва, САО, р-н Пятовский, Кронштадтский бул., 30Б На карте

Речной вокзал 30 мин. Речной вокзал 30 мин. Водный стадион 30 мин.

480 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, 480 000 000

Цена за метр 294 678 ₽  
Налог НДС не вычтено

**+7 903 107-75-67**

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если звоните оставьте номер, напишите нам

Написать

БЕЗПЕЧНО звоним по телефону

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**NF Group - Коммерческая недвижимость**  
Документы проверены

на рынке 9 лет  
Объемы в работе 810

**PHOTOS**  
**Street Retail**  
3.0 · 1

Площадь: 1 628,9 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 1  
Помещение: Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Открыть сайт

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

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00  
a21568b9-e723-4bbd-af01-9a6c961554da  
Страница 151 из 163





Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Маршала Рыбалко, 5 На карте  
 Октябрьское поле 3 мин.

196 000 000 Р

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 190 120 000

Цена за метр 288 560 Р  
 Налог УСН

+7 916 603-02-04  
 Номер только для звонков, сообщения не придут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
 Malina Property

Площадь: 679 м²  
 Этаж: 1 из 5  
 Планировка: Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

К стоимости объекта-аналога дополнительно начисляется НДС на основании методического разъяснения по исключению налога на добавленную стоимость из рыночной стоимости объекта капитального строительства СРО «Экспертный совет»: «В случаях, когда в источниках информации прямо не указано на наличие или отсутствие НДС в соответствующих величинах, Оценщик / Эксперт должен уточнить данный факт доступными ему способами. При этом необходимо учитывать следующее: - вариант «не облагается» означает, что соответствующая цена не содержит НДС»

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



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

https://www.cian.ru/sale/commercial/309082645/

Продажа торгового помещения 679,5 м2 с арендатором супермаркет "Пятёрочка" на ул. Маршала Рыбалко, д. 5 (5 минут пешком от метро Октябрьское поле): 1 линия домов.

Помещение общей площадью 679,5 м2 из них на 1 этаже 554,5 м2, в подвале 125 м2, смешанная планировка, отдельный вход через общий тамбур с Вкусвилл, высота потолка 3,1-3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 115 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается на первой линии жилого комплекса, в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовая сеть "Пятёрочка", месячная арендная плата 1 433 250 рублей. Долгосрочный договор на 10 лет от 10.07.2020 года, РТО 5,1%. Коммунальные платежи оплачивают отдельно. Ежегодная индексация 5% по соглашению сторон.

Стоимость 196 млн. рублей. Без комиссии.

[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь с мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

196 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)  
[Предложить свою цену](#)

Например, 190 120 000

Цена за метр 288 660 Р  
Налог УОИ

**+7 916 603-02-04**

Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Милена Проперти**  
Сотрудник

Отзыв о сайте

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

**Продам торговое помещение, 874 м²**

262 000 000 Р

299 777 Р/кв.м

История цены

8 958 709-97-58

Масков Брокерс  
Компания

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей

**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 874 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытие точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Сообщения

Копия скриншота. Данные не являются, а лишь только целевая информация, учитывались в ходе интерпретирования специалистом или их представителем

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

**Расположение**  
 Москва, Большая Академическая ул., 24к1  
 • Красный Балтиец ⚡ 11-15 мин. → Котлево ⚡ 21-30 мин.  
 • Войковская ⚡ 21-30 мин. [Показать карту](#)

**262 000 000 Р** ▾  
 299 771 ₽ за м²  
 ⚡ История цены

**8 958 709-97-58**

**Описание**  
 Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, ул. Большая Академическая, д 24 к 1.  
 Площадь помещения 874м2, планировка открытая, расположено на 1-ом этаже в жилом доме.  
 Высота потолков 3,25 метра.  
 Эл. во 140кВт.  
 Отдельный вход с улицы, витринное остекление. Прядусмотрена возможность размещения рекламы на фасаде. Свободная парковка перед домом. Большой поток пешеходного и автомобильного трафика.  
 Арендаторы: Пятёрочка, офисы и витрины.  
 Стоимость - 262.000.000р

**Оздании**  
 Тип здания: жилой дом      Парковка: на улице

№ 3420009622 - 23 января в 16:47 - 46 просмотров (+0 сообщений) [Позвоните](#)

**Другие объявления компании**

[Продан торговое](#) [Продан торговое](#) [Продан торговое](#)

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



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

**Сдается торговая площадь, 206 м<sup>2</sup>**

Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Косыгина, 6/5 [На карте](#)  
 в Тимирязевская

500 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены  
 Предложите свою цену

Например, 485 000

Цена за метр 29 127 Р в год  
 Налог УСН  
 Комиссия не включены  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 441-74-21  
 Номер только для звонков, сообщения не придут  
 Если звоните оставьте малюбу, напишите нам

Написать

Меняйте, пока пользуетесь в сети

Актуальность недвижимости  
 SSD Состояние

Площадь 206 м<sup>2</sup> | Этаж 1 из 9 | Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Арендные ставки рядом
- Точка притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км

К стоимости объекта-аналога дополнительно начисляется НДС на основании методического разъяснения по исключению налога на добавленную стоимость из рыночной стоимости объекта капитального строительства СРО «Экспертный совет»: «В случаях, когда в источниках информации прямо не указано на наличие или отсутствие НДС в соответствующих величинах, Оценщик / Эксперт должен уточнить данный факт доступными ему способами. При этом необходимо учитывать следующее: - вариант «не облагается» означает, что соответствующая цена не содержит НДС»

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

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

https://www.cian.ru/rent/commercial/313088124/

Фотографии (7) Описание Расположение Последние объявления Торговая площадь: 206 м<sup>2</sup>

Лот 151174.

Предлагается помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже жилого 9-ти этажного кирпичного дома улицы Костякова района САО г. Москвы. Центр густонаселенного жилого массива. Сложившаяся торговая зона района.

Окружение: сетевые продовольственные и непродовольственные магазины (в т.ч. Дикси, ВкусВилл), объекты соц.инфраструктуры.  
Помещение находится на 1 линии 1 этажа жилого дома.  
Первый этаж, четыре отдельных входа.

Технические характеристики:

- Площадь помещения - 206 кв. м.
- высота потолка 4 м.
- витражное остекление
- несколько мокрых точек.
- отдельный вентиляционный короб на крышу
- 4 входа (3 с фасада, 1 со двора).

Электрическая мощность - по запросу.  
В помещении идет ремонт.

Коммерческие условия:

Стоимость аренды 500 000 рублей в месяц;  
Стоимость аренды за 1 кв.м. в месяц - 2 427 рублей  
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год - 29 126 рублей.

Связать

500 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 405 000

Цена за метр 29 127 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 441-74-21

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Нажмите, если объявление в сети

SSD АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

SSD Сделка

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

Открыть сайт

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

**Сдается свободное назначение, 226 м²**

Москва, САО, р-н Войковской, 6-й Новоглобусовский пер., 2/17 На карте

Войковская 13 мин. Красный Балтийск 19 мин. Балтийская 20 мин.

**565 000 Р/мес.**

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например: 500 000

Цена за метр: 30 000 Р в год  
Налог: УОН  
Комиссия: 3%  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 916 597-12-28  
+7 917 589-00-36

Написать

Собственник ID 99599450

Площадь: 226 м² | Этаж: 1 из 1 | Назначение: Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренты в радиусе 1 км

К стоимости объекта-аналога дополнительно начисляется НДС на основании методического разъяснения по исключению налога на добавленную стоимость из рыночной стоимости объекта капитального строительства СРО «Экспертный совет»: «В случаях, когда в источниках информации прямо не указано на наличие или отсутствие НДС в соответствующих величинах, Оценщик / Эксперт должен уточнить данный факт доступными ему способами. При этом необходимо учитывать следующее: - вариант «не облагается» означает, что соответствующая цена не содержит НДС»

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

https://www.cian.ru/rent/commercial/313654867/

Предлагаем вашему вниманию помещение площадью 226 кв.м. для заключения долгосрочного договора аренды от 3 лет. Помещение расположено на 1 этаже многоквартирного дома на углу пересечения ул. Зои и Александра Космодемьянских и 6-го Новолодмоского переулка. Помещение имеет 2 входа: 1 с фасадной части здания и 1 со стороны двора. Под торговый зал можно использовать 126 кв.м., остальную часть под офисные и складские помещения.

Высота потолков 4 метра. Электрическая мощность 27 киловатт. Помещение оборудовано водоснабжением и канализацией. Высокий пешеходный трафик, рядом остановки общественного транспорта, парковки, политехнический колледж. Соседи ВкусВилл, Петерочка, рядом находится школа, частный детский сад.

Помещение оборудовано витринными окнами, отделанными фасадной лепниной.

На текущий момент помещение занято на основании срочного договора аренды хозяйственным магазином Дачник. Арендатор планирует освободить помещение 1 марта 2025 года.

Настоящее предложение направлено непосредственно собственником помещения - ООО Бармант.

[Скрыть](#)

### Возможное назначение

Склад  Торговая площадь

Еще: парикмахерская, салон красоты, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, медицинский центр, аптека, магазин, стоматология, шоурум, коммерция, мастерская, буфет/кафе, контора, бытовая техника, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, займы.

[Показать все](#)

### Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно задать фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



565 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

История: 540 000

Цена за метр 30 000 Р в год  
Налог УСН  
Комиссия 50%  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

**+7 916 597-12-28**  
**+7 917 589-00-36**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придет  
📞 Если звоните оставить заявку, напишите цену

[Написать](#)

 **Собственник**  
**ID 99599450**

[Отзыв о сайте](#)

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

**Сдается торговая площадь, 553 м<sup>2</sup>**  
**в торговом центре «на ул. Академика Королёва, 18»**

Москва, СВАО, р-н Марфино, ул. Академика Королёва, 18 На карте

📍 ВДНХ 11 мин. 📍 Телецентр 7 мин. 📍 Финансовая 12 мин.

📞 +7 916 603-02-04

1 200 000 Р/мес.

Следи за изменением цены  
 Предложи свою цену  
 Пример: 1 164 000

Цена за метр: 20 000 Р в год  
 Налог: УСН  
 Комиссия: не включена  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

📞 +7 916 603-02-04  
 📞 Номер только для звонков, сообщения не придут  
 📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

Агентство недвижимости  
**Малица Проперти**  
 📞 Свяжитесь

Площадь: 553 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 2  
 Планировка: Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Укажите, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

📄 Отрывок от сайта

К стоимости объекта-аналога дополнительно начисляется НДС на основании методического разъяснения по исключению налога на добавленную стоимость из рыночной стоимости объекта капитального строительства СРО «Экспертный совет»: «В случаях, когда в источниках информации прямо не указано на наличие или отсутствие НДС в соответствующих величинах, Оценщик / Эксперт должен уточнить данный факт доступными ему способами. При этом необходимо учитывать следующее: - вариант «не облагается» означает, что соответствующая цена не содержит НДС»

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



## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

https://www.dian.ru/rent/commercial/313272268/

Торговая площадь: 553 м²

Аренда здания свободного назначения 553 м2 на ул. Академика Королева, д. 18(18 минут пешком от метро ВДНХ). 1-я линия домов.

Первый этаж 213 м2, второй этаж 240 м2. открытая планировка, два входа, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Состояние помещений за выездом арендаторов. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 1200 000 рублей в месяц. УС налогообложения. Без комиссии.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно еще фото!

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Срок аренды: Длительный

Стоимость парковки: Бесплатно

1 200 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 1 104 000

Цена за метр: 26 040 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечай на сообщения

Малена Проперти

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





## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "Эф Си Джи" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	14.02.2025 17:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	14.02.2025 17:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа