

20 февраля 2021 г.

Отчет об оценке №20210220-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 20 февраля 2021 г.





Конфиденциально

20 февраля 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №2 от 27 ноября 2018 г. и заданием на оценку №4 от 29 декабря 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 2 141,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, по состоянию на 20 февраля 2021 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 20 февраля 2021 г. составила:

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	44 304 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	339 486 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	383 790 000,00

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сыстерова Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com



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



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки			
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5	Приложения	62
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Помещение, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: доверительное управление▶ Помещение, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: аренда, доверительное управление▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения)
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость



Дата оценки

▶ 20 февраля 2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности		Приложения	62
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	62
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения			
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Документы представлены Заказчиком в в электронном виде
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 09.02.2020 г., дата оценки 20.02.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Подписание дополнительного соглашения к договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-09-002416 от 06.06.1995 г. находится в стадии оформления. Оценка проводилась в допущении, что данный земельный участок оформлен в соответствии с законодательством РФ

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

еас27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 11 из 172

Financial
Consulting
Group



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		



Сведения о заказчике оценки и об оценщике

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 «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триоцк, Площадь академическая, дом 4, эт подвал пом 5 ком 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки			
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		



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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	62
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы			
▶ Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный счет №2 от 27 ноября 2018 г. и задание на оценку №4 от 29 декабря 2020 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Отчет №20210220-1 от 20 февраля 2021 г.
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084 – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
<p>Дата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 20 февраля 2021 г.
<p>Дата осмотра</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 09 февраля 2021 г.
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Не применялся
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 526 584 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 394 500 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 февраля 2021 г., составила: 383 790 000 (Триста восемьдесят три миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: 44 304 000 (Сорок четыре миллиона триста четыре тысячи) рублей 00 копеек – Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: 339 486 000 (Триста тридцать девять миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

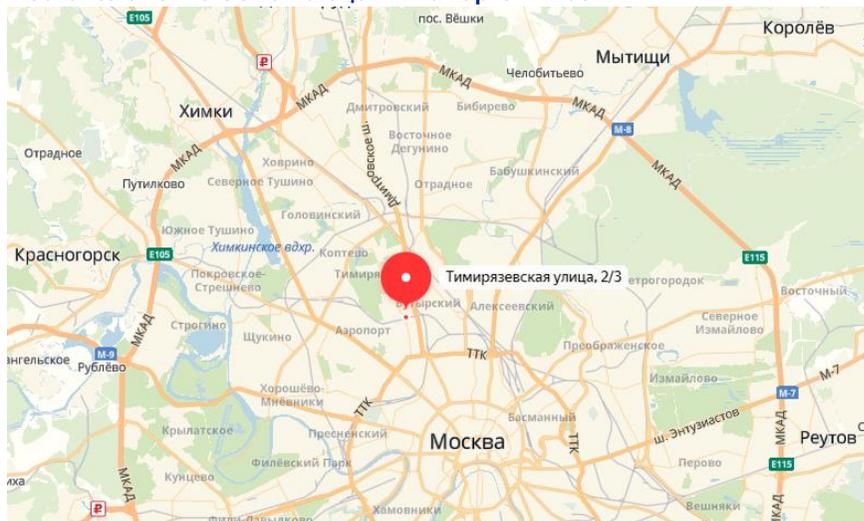


	стр.		стр.
Общая информация	1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25		



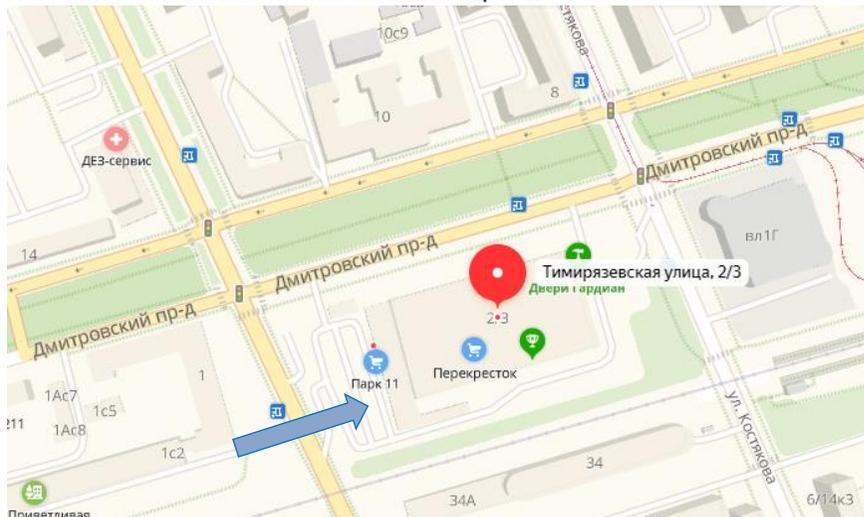
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта оценки

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

Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

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

- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее



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

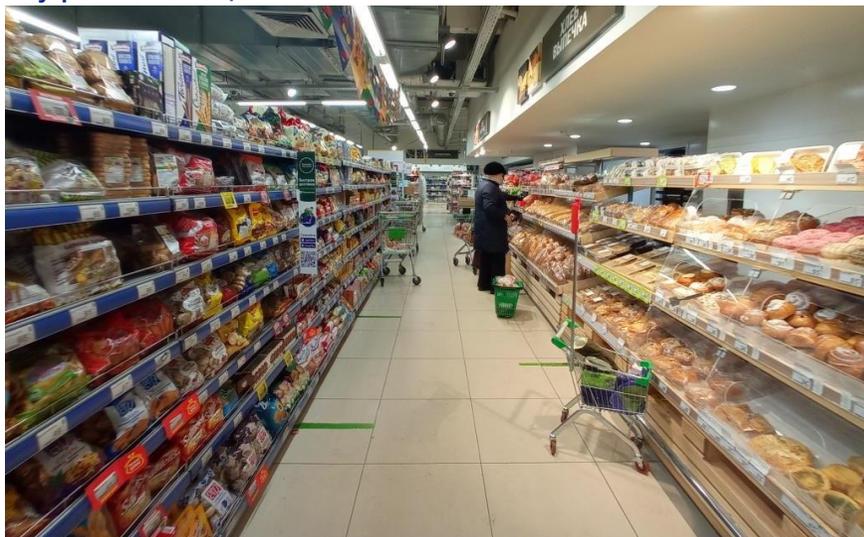
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Фасад



Источник: данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение
Фактическое использование	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	247,2	1 894,2
Площадь подвала, кв. м	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1894,2
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует
Планировка	свободная	свободная
Высота потолка, м	н/д	н/д
Ограниченность доступа	отсутствует	отсутствует
Этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Вид права	собственность	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.	выписка из ЕГРН от 03.04.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	аренда, доверительно управление
Кадастровый номер	77:09:0003023:8084	77:09:0003023:8089
Кадастровая стоимость, руб.	17 799 027,89	136 387 211,27

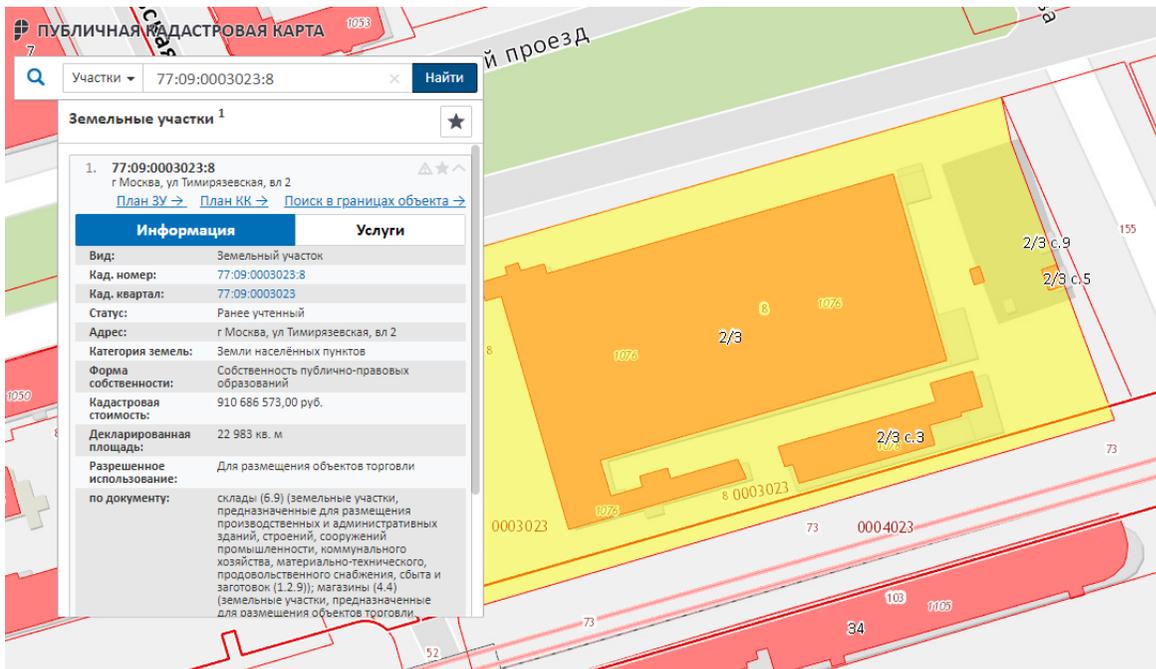
Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 22 из 172

Financial
Consulting
Group





Источник: Открытые источники

Описание земельного участка	
Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
Площадь земельного участка, кв. м	22 983,0
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	правильной многоугольной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	здание (кадастровый номер: 77:09:0003023:1076)
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов торговли
Вид права	долгосрочная аренда (25 лет)
Субъект права*	ОАО "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" (ОГРН: 1037739302875, дата присвоения: 14.04.1992 г.)
Правоподтверждающий документ	договор аренды земельного участка №М-09-002416 от 06.06.1995 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека; аренда; часть участка площадью 1 205 кв. м, находящаяся в границах красных линий, предоставлена без права возведения капитальных строений и сооружений
Кадастровый номер	77:09:0003023:8
Кадастровая стоимость, руб.**	910 686 573,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

** Кадастровая стоимость земельного участка указана в соответствии данными Росреестра

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



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

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



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы	33
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15	Приложения	62
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27		
▶ Краткая характеристика региона	30		



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

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

Источник: EIU

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

Общая информация

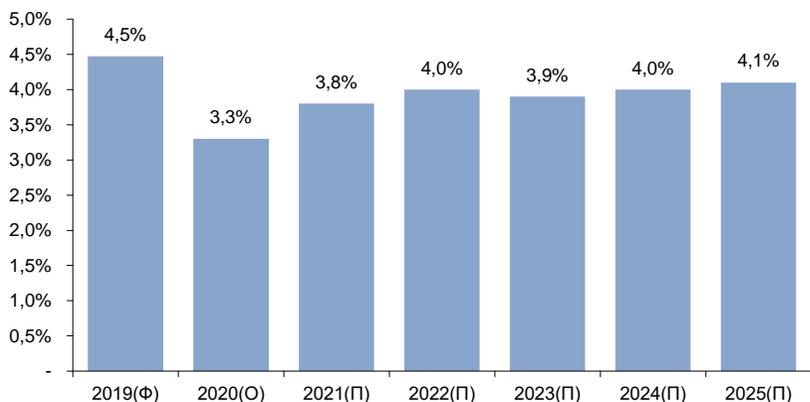
- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г
- Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке
- В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года. Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее)
- Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре)
- Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи нефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного)

- Согласно исследованию Банка России, после провала во 2 квартале и быстрого отскока в 3 квартале, в октябре восстановление российской экономики продолжилось низкими темпами. Это связано с неравномерностью процесса восстановления в разных отраслях экономики и появлением новых неблагоприятных факторов. Так, активный рост экономической активности в квартале опирался на быстрое восстановление внутреннего спроса на потребительские товары и услуги. В то же время восстановление в нефтегазовом секторе, связанных с ним отраслях и в производстве промежуточных товаров происходило гораздо медленнее
- К началу 4 кв. производство потребительских товаров и их продажи практически достигли докоронавирусного уровня, что ограничило возможности дальнейшего роста в этой группе отраслей. В производстве потребительских услуг восстановление затормозилось из-за усиления самоограничений вследствие роста заболеваемости коронавирусом. Одновременно с этим замедлился рост в экспортных отраслях и отраслях промежуточного спроса
- При этом кредитная активность в сентябре сохранялась на высоком уровне, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это создавало дополнительный спрос в экономике, способствуя ее дальнейшему восстановлению.
- Отрицательный разрыв выпуска в российской экономике осенью продолжил постепенно сокращаться. Быстрое восстановление потребительского спроса привело к более быстрому сокращению разрыва выпуска в потребительских отраслях, несмотря на сохраняющееся значительное отставание от докоронавирусного уровня в ряде отраслей сферы потребительских услуг, доля которых в потреблении мала. Значительная часть сохраняющегося разрыва выпуска оказалась сконцентрирована в нефтегазовом комплексе и связанных с ним отраслях. Такая структура разрыва выпуска в экономике предполагает менее выраженное дезинфляционное влияние на ИПЦ со стороны совокупного спроса
- Динамика оперативных индикаторов состояния деловой активности указывает на признаки стабилизации экономической динамики в октябре вблизи сентябрьских уровней при отсутствии выраженной реакции на ухудшение эпидемиологической ситуации, за исключением некоторых секторов услуг
- Косвенные индикаторы указывают на то, что уровень производственной активности в октябре стабилизировался на уровне сентября. Отставание от значений прошлого года уровня потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоёмких промышленных отраслях, в октябре оставалось умеренным, как и в сентябре
- Фактором риска для динамики экономической активности является дальнейшее ухудшение эпидемиологической ситуации. Сохраняющаяся повышенная неопределенность уже сейчас выступает одним из факторов, которые могут сдерживать восстановление российской экономики

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 ес:2744541821465688842805018198

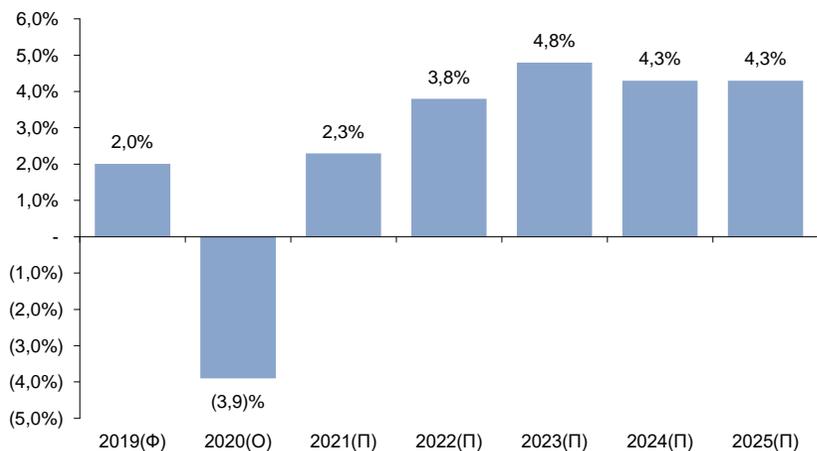
Страница 27 из 172

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



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

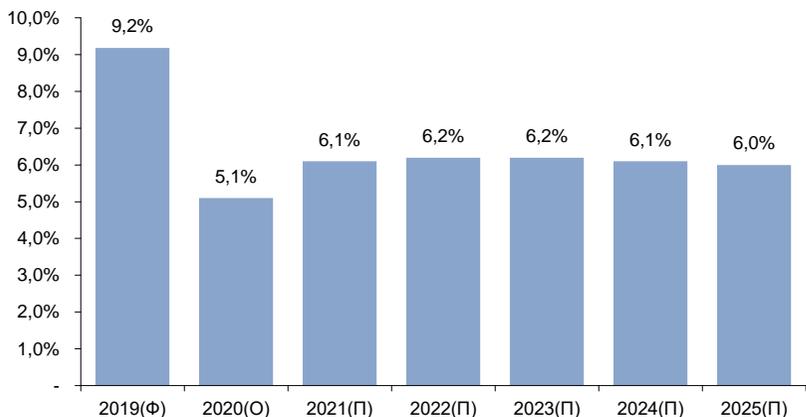
- ▶ По данным исследования МЭР, в ноябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 4,4% г/г (4,0% г/г в октябре). По отношению к предыдущему месяцу темпы инфляции увеличились до 0,71% м/м (после 0,43% м/м в октябре), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA1 (0,50% м/м SA1 месяцем ранее). Основной вклад в увеличение темпов инфляции в ноябре внесли продовольственные товары: рост цен в данном сегменте ускорился до 1,3% м/м после 0,6% м/м в октябре
- ▶ Согласно данным Росстата, в декабре 2020 г. инфляция составила 0,8% после 0,7% в ноябре и 0,4% октябре. За год потребительские цены выросли на 4,9%. В ноябре годовая инфляция составляла 4,4%. Продовольственные товары в декабре 2020 г. подорожали на 1,5%, непродовольственные товары - на 0,4%, услуги - также на 0,4%. Цены на продовольственные товары за 2020 г. выросли на 6,7%, на непродовольственные - на 4,8%. Услуги стали дороже на 2,7%
- ▶ Банк России в декабре повысил свой прогноз по годовой инфляции с 3,9-4,2% до 4,6-4,9%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,3%, в 2021 г. – 3,8%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Банка России, инфляционное давление с поправкой на влияние временных и разовых факторов находится вблизи 4% при сохранении высокой волатильности в динамике различных ценовых показателей. Мягкая денежно-кредитная политика способствует дальнейшему восстановлению экономической активности и внутреннего спроса. Это ограничит дезинфляционные риски в 2021 г. и, при отсутствии дополнительных шоков, обеспечит годовую инфляцию в диапазоне 3,5 – 4,0% по итогам следующего года

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-ноябре 2020 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации сложилось в размере 29,1 млрд долларов США против 65,7 млрд долларов США в январе-ноябре 2019 г. В динамике показателя ключевую роль сыграло сжатие профицита торгового баланса на фоне неблагоприятной международной ценовой конъюнктуры и снижения поставок основных товаров российского экспорта в натуральном выражении, частично нивелированное уменьшением отрицательного сальдо других компонентов счета текущих операций
- ▶ Международные резервы России на 25 декабря составили 592,4 млрд долл. США. По состоянию на 18 декабря международные резервы равнялись 593,6 млрд долл. США. Таким образом, за неделю они уменьшились на 1,2 млрд долл. США, или на 0,2%. Как говорится в сообщении ЦБ, резервы снизились в результате совокупного отрицательного влияния курсовой переоценки и операций по счетам Минфина. Неделий ранее резервы выросли на \$6,5 млрд

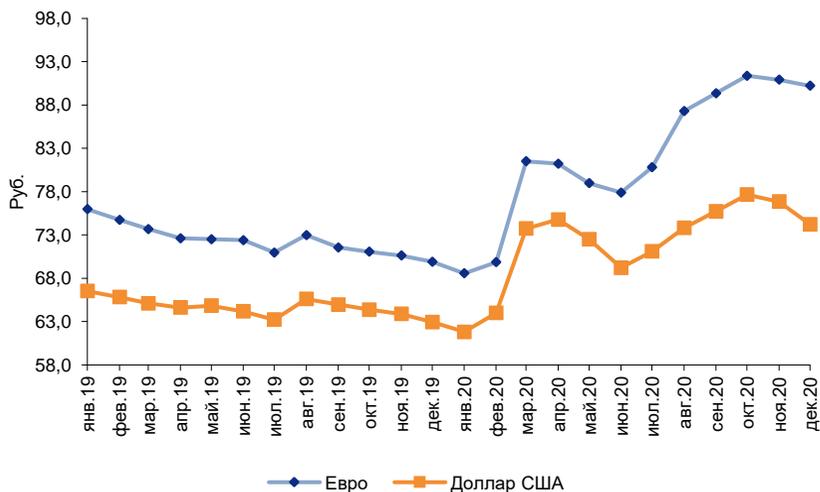


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Банка России, в сентябре впервые с начала пандемии снизился сезонно сглаженный уровень безработицы. Постепенно восстанавливается спрос на рабочую силу, в том числе со стороны наиболее пострадавших в период пандемии отраслей. Общая численность безработных в России в ноябре снизилась на 78 тыс. человек по сравнению с октябрем и составила 4 млн 616 тыс. человек. По третий месяц подряд, в котором фиксируется численное сокращение с начала пандемии коронавируса. В октябре снижение составляло 83 тыс.
- ▶ Согласно данным МЭР, в октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее
- ▶ По данным Росстата рост реального размера заработной платы в РФ в октябре 2020 г. составил 0,5% в годовом выражении после роста на 2,2 в сентябре, 0,1% в августе, на 2,9% в июле, на 0,6% в июне, 1,0% в мае, снижения на 2% в апреле, роста на 5,9% в марте, 5,7% в феврале и 6,5% в январе

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля к доллару укрепился в ноябре по сравнению с октябрем на 0,7% по номинальному курсу против снижения на 2,5% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за ноябрь равнялся 77,03 рубля (против 77,59 рубля в октябре), средний курс с начала года — 71,75 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в ноябре на 0,2% по номинальному курсу против снижения в октябре на 2,2%, а по реальному оно оценивается в 0,8% (против снижения 2,2% за октябрь). Ослабление к декабрю 2019-го — 23,3% и 20,6% соответственно. За десятимесячный период (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) ослабление рубля к евро составило 10,6% по номинальному курсу, а по реальному оно оценивается в 8,3%
- ▶ Средний номинальный курс евро в ноябре — 91,08 рубля (против 91,29 в октябре). Средний курс января — ноября 2020-го равен 81,35 рубля за евро
- ▶ Средний номинальный курс доллара в декабре 2020 г. — 74,2167 рубля. Средний курс евро — 90,2087 рубля за евро. По состоянию на 31 декабря 2020 г. курс доллара составил 73,8757 руб./долл., а курс евро – 90,6824 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, спад ВВП за 2020 г. составит 4-5%. Оперативные индикаторы экономической активности указывают на паузу в восстановлении экономики в 4 квартале. Однако ухудшение эпидемиологической обстановки в России и в мире оказывает существенно менее значимое сдерживающее влияние на экономику, чем во 2 квартале. Это связано с точечным характером ограничительных мер и адаптацией граждан и предприятий к новым условиям. С учетом этого, а также более высоких, чем ожидалось, данных за 3 квартал снижение ВВП в 2020 г. может составить около 4%. По оценкам Банка России в 4 квартале 2021 г. годовая инфляция в России составит около 5%, вернется к уровню инфляции 2019 г.

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 30 из 172

Financial
Consulting
Group



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

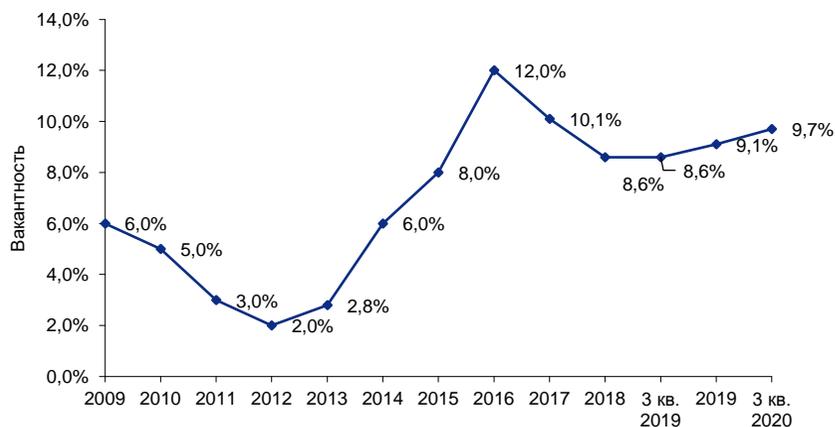


Основные показатели

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,5/6,51
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	1 470,3/794,3
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Colliers International

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, за 3 кв. 2020 г., в Москве было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — «Эльбрус» (4 573 кв. м) и «Будапешт» (9 911 кв. м)
- ▶ Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г. Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве увеличился до 7 660 тыс. кв. м
- ▶ В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 604 кв. м на 1 000 жителей, что в 3,1 раза выше среднероссийского показателя
- ▶ Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом 3 кв. 2020 г. — 14 484 кв. м
- ▶ По итогам последних трех месяцев стало известно о переносе открытий пяти торговых объектов на 4 кв. 2020 г. — Vnukovo Premium Outlet (12 000 кв. м), «Рассвет» (6 535 кв. м), «Нева» (5 852 кв. м), «Марс» (5 338 кв. м), «Высота» (6 000 кв. м) — и еще двух проектов суммарной площадью 33 408 кв. м на начало 2021 г. Стоит отметить, что проекты, перенесенные на конец года, также потенциально могут открыться в начале 2021 г., поэтому итоговые показатели фактического открытия торговых центров в 2020 г. еще могут быть скорректированы.
- ▶ Большое количество объектов, анонсированных к открытию в 2020 г., представлены в формате «районные». На них приходится наибольшая доля — 75%. На региональные проекты приходится 17%, на суперрегиональные — 8%.

Спрос

- ▶ За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров.
- ▶ Среди ключевых открытий 3 кв. стоит отметить первый шведский магазин среднего ценового сегмента Weekday от H&M в ТРЦ «Авиапарк» и заведение известного финского производителя кофе Paulig Cafe & Store на Мясницкой улице
- ▶ 2020 год отметился рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией. Текущая ситуация усилила положение дискаунтеров на рынке российского ритейла
- ▶ По данным сервиса «2ГИС», в 2020 г. значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией. За 1-3 кв. 2020 г. популярный магазин фиксированных цен Fix Price открыл 453 точки, из них 192 в 3 кв., а продуктовый ритейлер «Светофор» за последние два года успел разрастись в 1,5 раза.



Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора	Мин. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Макс. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	% от товарооборота	
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	4 500	10 000	1,5-4	
DIY (> 5 000 кв. м)	3 000	9 000	4-6	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000	23 000	4-6	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000	35 000	6-8	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	6 000	10 000	10-12	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000	20 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000	12 000	6-8	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000	16 000	7-9	
<i>Операторы торговой галереи:</i>				
Якоря	> 1 000 кв. м	0	12 000	4-12
Мини-якоря	700-1 000	0	14 000	6-12
Мини-якоря	500-700	0	16 000	6-12
	300-500	0	25 000	5-12
	150-300	8 000	18 000	6-14
	100-150	16 000	36 000	10-14
	50-100	25 000	80 000	12-14
	0-50	45 000	120 000	12-14
<i>Досуговые концепции:</i>				
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000	8 000	10-14	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0	6 000	8-12	
<i>Общественное питание:</i>				
Food-court	45 000	150 000	12-15	
Кафе	15 000	90 000	12-15	
Рестораны	0	25 000	10-15	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2020

- ▶ Многие крупные сетевые продуктовые также рассматривают возможность развиваться в данном сегменте в связи со снижением доходов населения страны: «Магнит» начал развивать сеть магазинов под брендом «Моя цена» (на текущий момент открыто пять магазинов)

- ▶ X5 Retail Group планирует запустить новую дисконт-сеть до конца 2020 г

Прогноз

- ▶ До конца 2020 г. в Московском регионе ожидается к открытию еще восемь торговых центров совокупной арендопригодной площадью 132,7 тыс. кв. м, несмотря на переносы открытий ряда объектов на 2021 г., включая три объекта ADG Group, торговую часть в ТДК «Смоленский Пассаж» (2 очередь)

- ▶ Прогнозируемый объем открытий качественных торговых площадей по итогам 2020 г. оценивается в 431,4 кв. м, что почти на 48% выше показателя 2019 г. и станет самым высоким значением с 2015 г.

- ▶ Во вновь открываемых торговых центрах уровень вакантности будет чуть выше показателей за прошедшие годы, в основном за счет сокращения планов развития арендаторов, за исключением качественных профессиональных торговых объектов, управляющие компании которых ответственно отнеслись к вынужденным изменениям и выстроили целый комплекс мер на сохранение арендаторов

- ▶ Для торговых центров, которым не удалось вовремя среагировать на изменения, по нашим прогнозам, ситуация может выправиться к середине следующего года

- ▶ До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам



Предложения по аренде торговых объектов в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. в мес.	Цена предложения, руб./кв. м в год	Источник
Москва, Дмитровское шоссе, 73С1	200	250 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/172878553
Москва, проспект Мира, 122	432,7	750 000	20 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/249233481
Москва, Чапаевский переулок, 3	988,8	1 497 000	18 167	https://www.cian.ru/rent/commercial/249499719
Москва, проспект Мира, 120	319,6	600 000	22 528	https://www.cian.ru/rent/commercial/150672929
Москва, проспект Мира, 184К1	543,3	799 199	17 652	https://www.cian.ru/rent/commercial/245836086
Москва, Ярославская улица, 8К3	205	290 417	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/243657796
Москва, Кронштадтский бульвар, 19С1	255	300 000	14 118	https://www.cian.ru/rent/commercial/244146654
Москва, улица Павла Корчагина, 8	213	350 000	19 718	https://www.cian.ru/rent/commercial/245735404
Москва, улица Космонавта Волкова, 1/2	263	400 000	18 251	https://www.cian.ru/rent/commercial/238598893
Москва, Маломосковская улица, 21К1	335	449 989	16 119	https://www.cian.ru/rent/commercial/242992247
Москва, Дмитровское шоссе, 56	320	500 000	18 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/238738743
Москва, Ленинградское шоссе, 37к1	326	500 003	18 405	https://www.cian.ru/rent/commercial/219767254
Москва, проспект Мира, 119С501	372	520 800	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/242210386
Москва, улица 8 Марта, 8К1	380,9	634 167	19 979	https://www.cian.ru/rent/commercial/242181397
Москва, улица Добролюбова, 18	396	660 000	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/243824917
Москва, Головинское шоссе, 10С15	377	754 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242856714
Москва, Ленинградский проспект, 80к21	612,9	766 125	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228738031
Москва, Головинское шоссе, 10Б	550	916 667	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250113966
Москва, Новопесчаная улица, 23к4	520	1 099 800	25 380	https://www.cian.ru/rent/commercial/248529380
Москва, Петровско-Разумовская аллея, 10К3	200	350 000	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/227627151
Минимальное значение			14 118	
Максимальное значение			25 380	
Среднее значение			18 933	

Источник: анализ Исполнителя

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



Предложения по продаже торговых объектов в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Ленинградский проспект, 33А	455,0	70 000 000	153 846	https://www.cian.ru/sale/commercial/230873126
Москва, Маломосковская улица, 14	1 855,1	200 000 000	107 811	https://www.cian.ru/sale/commercial/239275698
Москва, проспект Мира, 95С2	1 121,0	325 124 000	290 030	https://www.cian.ru/sale/commercial/243663148
Москва, улица Зорге, 28	464,0	73 499 920	158 405	https://www.cian.ru/sale/commercial/239844871
Москва, Михалковская улица, 12	950,0	180 000 000	189 474	https://www.cian.ru/sale/commercial/238825181
Москва, улица Авиаконструктора Сухого, 2к2	1 585,3	396 325 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240007624
Москва, Старопетровский проезд, 14С1	225,0	25 000 000	111 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/243602347
Москва, Бутырская улица, 97	311,5	40 800 000	130 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/245518508
Москва, проспект Мира, 135	431,0	60 000 000	139 211	https://www.cian.ru/sale/commercial/243286131
Москва, Олонецкая улица, 24	487,0	65 000 000	133 470	https://www.cian.ru/sale/commercial/244620030
Москва, Кронштадтский бульвар, 37БС3	661,0	80 000 000	121 029	https://www.cian.ru/sale/commercial/229464332
Москва, Тимирязевская улица, 23	780,0	130 000 000	166 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793305
Москва, улица Руставели, 8К1, ш. Дмитровское (14 км до МКАД)	692,0	169 000 000	244 220	https://www.cian.ru/sale/commercial/247717318
Москва, Большая Академическая улица, 24К1	874,0	203 000 000	232 265	https://www.cian.ru/sale/commercial/236753372
Москва, Лазоревый проезд, 5к1	1 144,0	215 000 000	187 937	https://www.cian.ru/sale/commercial/240829456
Минимальное значение			107 811	
Максимальное значение			290 030	
Среднее значение			174 430	

Источник: анализ Исполнителя

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

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

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 107 811 до 299 401 руб./кв. м. Среднее значение составило 174 430 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 14 118 до 36 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 18 933 руб./кв. м/год

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 36 из 172



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Общая методология определения справедливой стоимости	38
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	42
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	49
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Основные факты и выводы	17	Приложения	62
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		



Общий подход к определению справедливой стоимости

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

Вид определяемой стоимости

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

Подходы к определению справедливой стоимости

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

Затратный подход

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

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

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

где

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



► Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- определение прибыли предпринимателя
- определение износа и устареваний
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

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

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

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

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

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

Определение накопленного износа

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

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

Определение прибыли предпринимателя

► Прибыль предпринимателя ($\Pi_{\text{дев}}$)

- Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
- Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок



Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

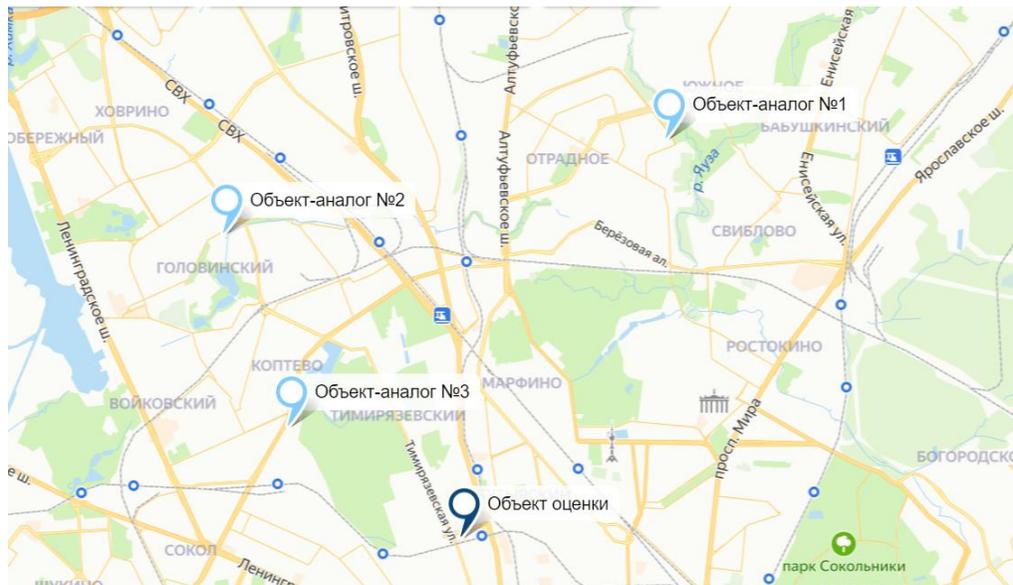
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

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

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

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

Объект-аналог №3: г. Москва, СВАО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24к1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5	г. Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский буль., 30Б	г. Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24к1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2141,4	1 025,0	1 628,9	874,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1 025,0	1 628,9	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021
Цена за объект, руб., с НДС		299 000 000	392 000 000	202 999 999
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		291 707	240 653	232 265
Контакты		+7 (981) 666-14-22	+7 (992) 555-27-17	+7 (965) 114-13-12
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702/	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157055/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pyaterochka_v_spalnom_rayone_2026465725

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 43 из 172

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		291 707	240 653	232 265
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(12,3%)	(12,3%)	(12,3%)
Дата предложения	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,6%)	(10,6%)	(10,6%)
Местоположение	г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5	г. Москва, САО, р-н Головинский, Кронштадтский буль., 30Б	г. Москва, САО, р-н Коптево, Большая Академическая ул., 24к1
Метро	м. Дмитровская, 520 м	м. Отрадное, 1,6 км	м. Коптево, 1,6 км	м. Коптево, 2,4 км
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин пешком	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		19,0%	19,0%	19,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(3,5%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 025,0	1 628,9	874,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(7,2%)	(2,8%)	(8,7%)
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м -	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	247,2	1 025,0	1 628,9	874,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 44 из 172



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		280 220	242 137	211 830
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		280 220	242 137	211 830
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		37,2%	32,8%	42,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,332	0,376	0,292
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		245 906		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		526 584 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки объектами-аналогами, новый собственник недополучит 50% годового дохода (6 месяцев из 12). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,3%. Подробный расчет корректировки приведен далее

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	50	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	14,43				
Период дисконтирования	-	0,43	1,36	2,36	3,36	4,36
Фактор дисконтирования		0,94	0,83	0,73	0,64	0,56
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	47	85	76	67	60
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	85	76	67	60
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	335				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	382				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-12,3%				

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

Корректировка на торг торговой недвижимости (активный рынок)

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

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



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

Источник: ABN-Group

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

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

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	1 025,0	1 628,9	874,0
Удельная цена	0,64	0,69	0,66	0,70
Корректировка, %		-7,2%	-2,8%	-8,7%

Источники: Анализ Исполнителя

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



- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в сопоставимых по инженерно-техническому состоянию зданий, следовательно применение корректировки не требуется



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2026 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 314 дней, так как Датой оценки является 20.02.2021 г. Таким образом, прогнозный период длится с 20.02.2021 г. по 31.12.2025 г., постпрогнозный период приходится на 2026 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times Ca$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду

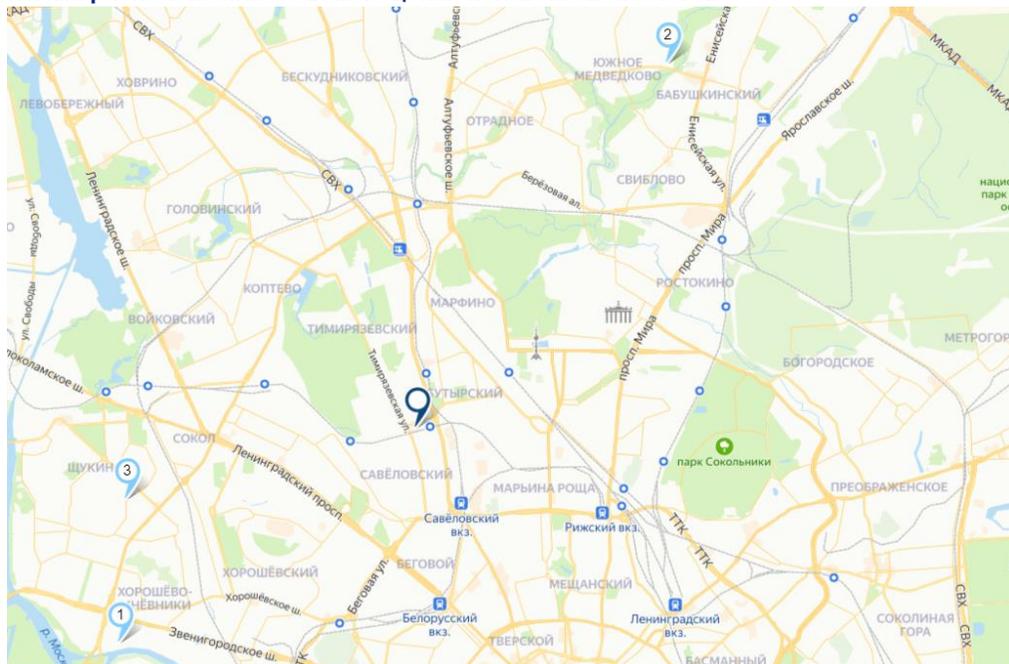
Ca – арендная ставка за 1 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 6 месяцев (или 180 дней), то в первый прогнозный период, который составляет 314 календарных дней (с 20.02.2021 г. по 31.12.2021 г.), уровень недозагрузки составит 57,3% (180/314). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетные показатели первого прогнозного периода, так как на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости существует практика поиска арендаторов в период проведения ремонта
- ▶ Для расчета уровня загрузки для прогнозных периодов с 2-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода использовались данные Справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 38, табл. 8), средняя величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 10,9%. Данное значение использовалось для прогнозных периодов с 2-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1): г. Москва, ул. Расплетина, 13

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2

Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, Карамышевская наб., 18к1

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

Расчет величины ставки аренды Объекта оценки доходным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, CAO, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, CAO, р-н Савеловский, Бутырская ул., 89	Москва, Большая Академическая ул., 77к1	Москва, CAO, р-н Коптево, Новопетровская ул., 16
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2141,4	586,0	587,00	217,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2141,4	586,0	587,0	217,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021
Условия аренды	ОР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		1 500 000	1 300 000	550 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		30 717	26 576	30 415
Контакты		+7 (981) 666-32-85	+7 (915) 061-29-21	+7 (981) 666-14-70
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/240150876/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_587_m_1953187000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158471948/

Источники: Анализ Исполнителя

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



Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		30 717	26 576	30 415
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		30 717	26 576	30 415
Дата предложения	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021	20.02.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,0%)	(10,0%)	(10,0%)
Местоположение	г. Москва, CAO, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3	Москва, CAO, р-н Савеловский, Бутырская ул., 89	Москва, Большая Академическая ул., 77к1	Москва, CAO, р-н Коптево, Новопетровская ул., 16
Метро		м. Дмитровская, 2 мин. Пешком	м. Лихоборы, 7 мин. Пешком	м. Сокол, 15 мин. Пешком
<i>Удаленность от метро</i>	от 5 до 10 мин	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(13,0%)	-	10,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(9,0%)	(9,0%)	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2141,4	586,0	587,0	217,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(12,4%)	(12,4%)	(20,8%)
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

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



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 141,4	586,0	587,0	217,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком			
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		21 278	21 160	26 471
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торж), %</i>		45,4%	32,4%	41,8%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,287	0,402	0,312
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		22 848		
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС		48 927 552		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов (ЭР) и коммунальных услуг (КУ). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают КУ и ЭР в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимостью (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 360, табл. 242, стр. 380, табл. 256	
Коллективное мнение оценщиков	9,30%
Коллективное мнение банкиров	8,30%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 50	12,52%
Среднее, %	10,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

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

Корректировка на удаленность от метро

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

Источники: ABN-Group

Корректировка на удаленность от метро

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

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

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

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 141,4	586,0	587,00	217,0
Удельная цена	0,64	0,73	0,73	0,81
Корректировка, %		-12,4%	-12,4%	-20,8%

Источники: Анализ Исполнителя

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

► **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет приведен далее

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

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

► **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки оснащен парковочной зоной, а объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2020 г., стр. 219, табл. 121). Корректировка для всех аналогов составила плюс 11%

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

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



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (8/11)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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 2021 г. – 1,8%, в 2022 г. – 1,9%, в 2023 г. и последующих налоговых периодах – 2%
- Налог на имущество в 2021 г. составил 2 387 563 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,8%/365*314 дней), в 2022 г. – 2 929 539 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*1,9%), в 2023 г. и последующие – 3 083 725 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)*2,0%)
- Изменение кадастровой стоимости носит вероятностный характер, который невозможно спрогнозировать, поэтому кадастровая стоимость на весь прогнозируемый период остается неизменной

Расчет налога на имущество

	Годовое значение		Постпрогнозный период				
	20.02.2021 (2021)	31.12.2021	2022	2023	2024	2025	
Налоговая ставка	1,80%	1,80%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Помещение №1	320 383	275 617	338 182	355 981	355 981	355 981	355 981
Помещение №2	2 454 970	2 111 947	2 591 357	2 727 744	2 727 744	2 727 744	2 727 744
Итого	2 775 352	2 387 563	2 929 539	3 083 725	3 083 725	3 083 725	3 083 725

Источники: Анализ Исполнителя

Определение величины арендной платы за земельный участок

Расчет арендной платы за земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ	910 686 573,00
Площадь ЗУ под всем зданием	22 983,00
Площадь всего здания, кв. м	29 267,20
Площадь Объекта оценки, кв. м	2 141,40
Доля арендатора	0,0732
Ставка, %	1,50%
Арендная плата за ЗУ	999 934

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение величины расходов на страхование

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании базовых тарифных ставок недвижимого имущества, подробный расчет приведен далее
- Величина трат на страхование составила 344 035 руб./год с НДС (526 584 000 руб. * 0,065%). В расчетах предусмотрена индексация по ИПЦ

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества для юридических лиц

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

Источник: Анализ Исполнителя

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось среднее значение в размере 1% от ПВД

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 56 из 172



Financial
Consulting
Group

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	2 141,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,43%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	431 970	

Источник: Анализ Исполнителя

► Подробный расчет операционных расходов представлен в таблице далее

Определение величины эксплуатационных расходов

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

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 6,78%

► **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 2,13%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный					1
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	-	3	-
Взвешенный итог		5	-	-	12	-
Сумма		17				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,13				
Итоговая премия за риск		2,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

где:

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

► Для определения периода экспозиции использовались следующие источники и значения:

- Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 57), средние сроки экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляют от 3 до 9 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 9 месяцев
- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 113, табл. 71), средние сроки экспозиции для торговых объектов в Москве составляют от 3 до 6 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 6 месяцев

► Для определения периода экспозиции использовалось среднее значение, которое составило 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,52%

► **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,43%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,78%
Премия за специфический риск	2,13%
Премия за низкую ликвидность	4,52%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,43%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

► В рамках настоящего Отчета величина ставка капитализации для оцениваемого объекта была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 94, табл. 49) средняя величина ставки капитализации для торговых объектов по мнению оценщиков составляет 9,2%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

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

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

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



Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.02.2021- 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,0%	3,9%	4,0%	4,1%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	48 927 552	42 091 099	50 884 654	52 869 156	54 983 922	57 238 263	59 527 794
Потери от недозагрузки, %		57,3%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		17 962 443,6	45 338 227	47 106 418	48 990 675	50 999 292	53 039 264
Затраты на ремонт, руб., с НДС		-	-				
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	0	4 336 269	5 245 364	5 450 870	5 505 559	5 563 857	5 623 065
Чистый операционный доход, руб., с НДС		13 626 175	40 092 862	41 655 548	43 485 116	45 435 435	47 416 200
Ставка дисконтирования, %		14,43%	14,43%	14,43%	14,43%	14,43%	14,43%
Норма возврата на капитал, %							0
Ставка капитализации, %							9,20%
Период дисконтирования		0,43	1,36	2,36	3,36	4,36	4,86
Фактор текущей стоимости		0,9437	0,8325	0,7276	0,6358	0,5557	0,5195
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		12 858 845	33 378 174	30 307 313	27 649 947	25 248 027	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							129 442 306
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							515 393 475
Комиссия брокера, %	1,0%						5 153 935
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							265 061 347
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							394 500 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	20.02.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Прогнозные данные ИПЦ, %			4,0%	3,9%	4,0%	4,1%	4,0%
Аренда земельного участка	999 934	860 217	999 934	999 934	999 934	999 934	999 934
Налог на имущество	2 775 352	2 387 563	2 929 539	3 083 725	3 083 725	3 083 725	3 083 725
Резерв на замещение	431 970	371 613	449 249	466 770	485 441	505 344	525 558
Страхование	344 035	295 964	357 796	371 750	386 620	402 472	418 571
Вознаграждение управляющей компании		420 911	508 847	528 692	549 839	572 383	595 278
Итого, руб.		4 336 269	5 245 364	5 450 870	5 505 559	5 563 857	5 623 065

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	61
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Приложения	62
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	526 584 000	0,5	
Доходный	394 500 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно с НДС			460 542 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)			383 790 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Объект оценки	Значение
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084	44 304 000,00
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089	339 486 000,00
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)	383 790 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 по состоянию на 20 февраля 2021 г., составила:
 - 383 790 000 (Триста восемьдесят три миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: **44 304 000 (Сорок четыре миллиона триста четыре тысячи) рублей 00 копеек**
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **339 486 000 (Триста тридцать девять миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек**



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	1. Декларация качества оценки	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	2. Список используемой литературы	64
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	65
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15	4. Фотографии Объекта оценки	69
Основные факты и выводы	17	5. Копии предоставленных документов	73
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20	6. Информация из сети Интернет	157
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
 - Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2020, 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
г. Москва	27 ноября 2019 г.																											
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																												
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 04452593.</p>																											
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. подвал пом б ком 3 ИНН: 773649699</p>																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по каждому страховому случаю, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>																											
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ю взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>	Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																										
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																										
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																										
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																										
5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																										
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																										
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
СТРАХОВЫЙ РИСК	<p>Страховым риском является предлагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществлялось в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено.</p>																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или/или не позднее 3х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и данные расходы произведены в целях отклонить требования (иска, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствии по e-mail: sof@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кокемкин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KochemyankinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Ситникова Наталья Николаевна, эл. почта: nulyetova@fcoz-partners.com</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава.</p>  <p>в лице Руководитель/Управляющий коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шабалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018г.</p>						

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

ead27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 65 из 172

Financial

Consulting

Group



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

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ											
г.Москва	27 ноября 2019 г.										
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.										
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы										
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="393 706 963 749"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дней выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: <ul style="list-style-type: none"> - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Сысоева Наталья Николаевна эл. почта: nasysova@for-partners.com Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11899/18 от 27 октября 2018 г. 

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

eadc27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 66 из 172

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 67 из 172





№ 4995 от 12.11.2020

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» ноября 2020.

Дата составления выписки «12» ноября 2020.

Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Входная группа



Прилегающая территория



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 70 из 172



Внутренние помещения



Внутренние помещения



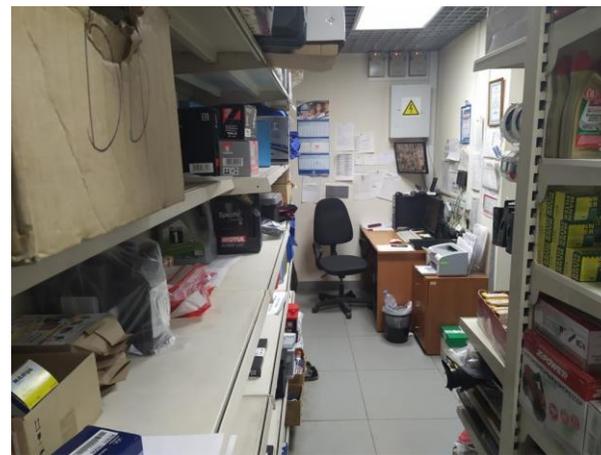
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 71 из 172



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 72 из 172



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 73 из 172



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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



Раздел 2

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

Земельный участок		<small>(без объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
29.08.2017 №	77/100/393/2017-2290	:	
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8	

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

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>





Земельный участок		(рек. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	: Всего разделов:
29.08.2017	№ 77/100/393/2017-2290		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8	
вид:	Аренда. Земельный участок площадью 22983 (двадцать две тысячи девятьсот восемьдесят три) кв. м по адресу: г. Москва, Тимирязевская ул., вл. 2 для использования территории под таксомоторный парк		
дата государственной регистрации:	22.03.2001		
номер государственной регистрации:	77-01/00-11/2001-9756		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	25 лет с 06.06.1995 по 06.06.2020		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Тимирязевец", ИНН: 7713080587		
основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта CAO от 16.02.1995 № 176-р МКЗ; Договор аренды земельного участка от 06.06.1995 № М-09-002416; Дополнительное соглашение от 22.11.1995; Дополнительное соглашение от 19.12.1996; Дополнительное соглашение от 26.11.1997; Дополнительное соглашение от 26.01.1998; Дополнительное соглашение от 02.10.1998; Дополнительное соглашение от 28.05.1999		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ (подпись, наименование должности)			Варварова Е. В. (подпись, фамилия)



Раздел 3

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка:

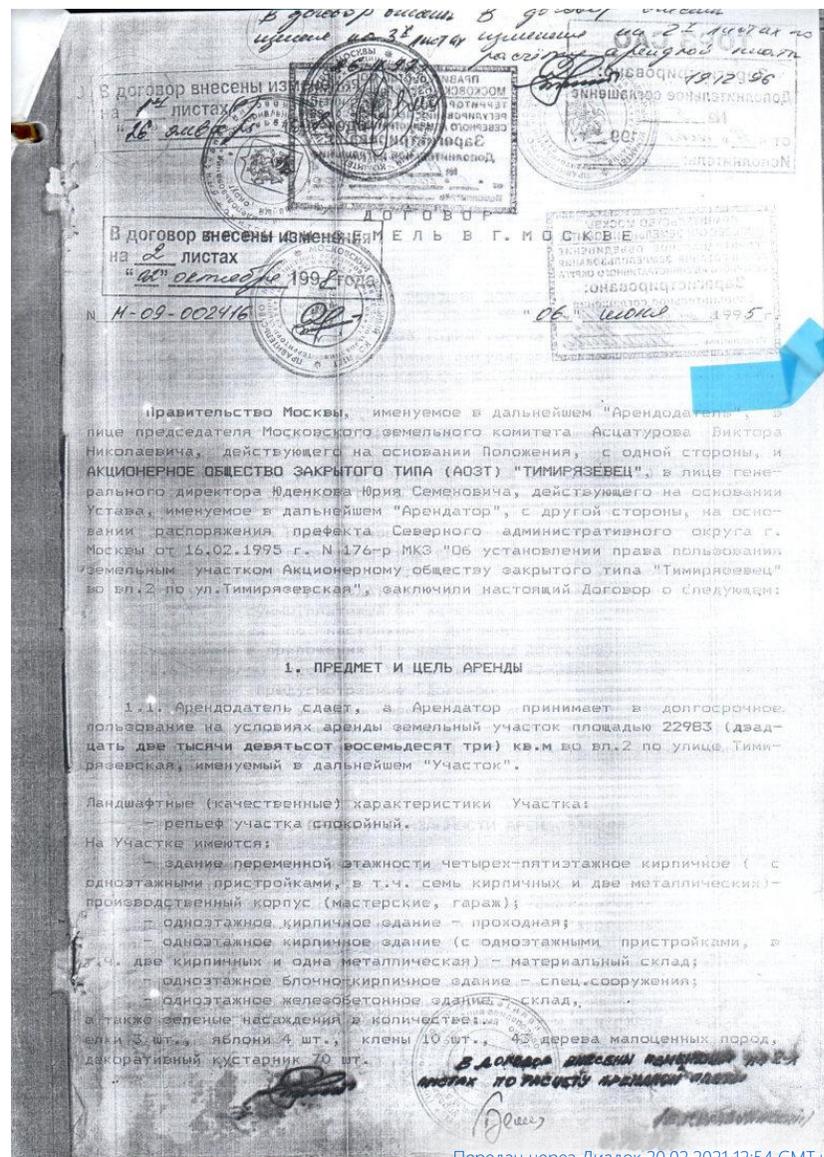
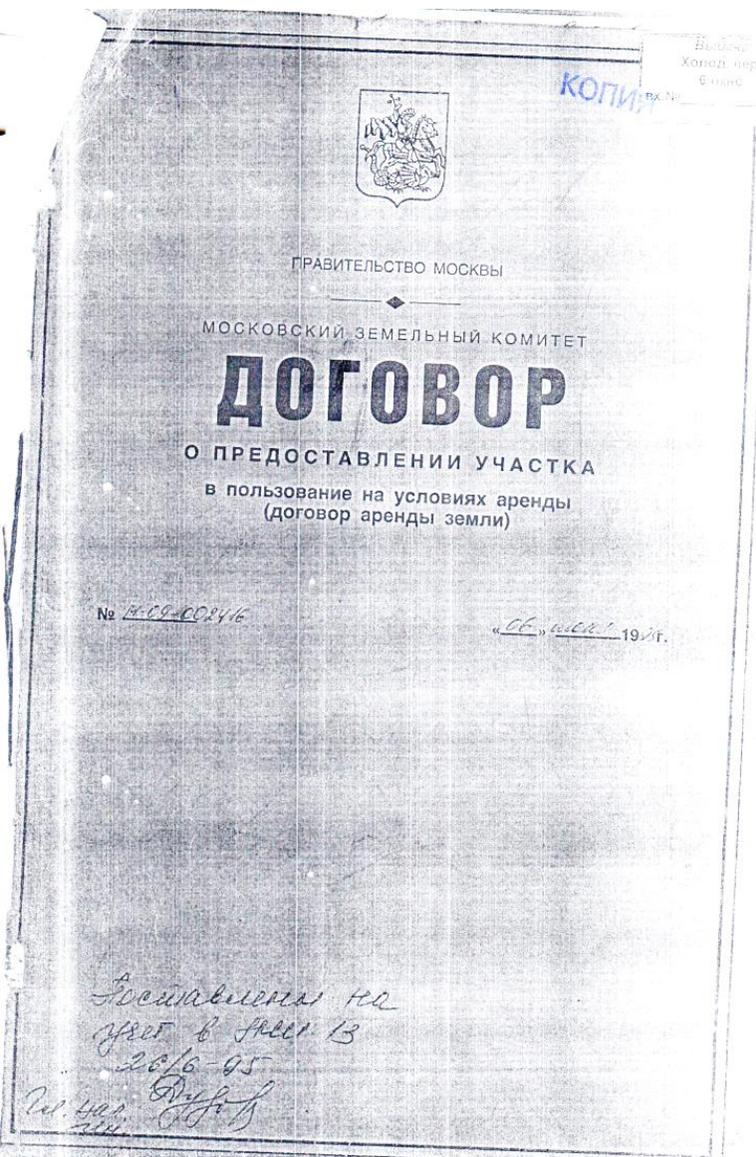


Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		М.П.	Варварова Е. В.



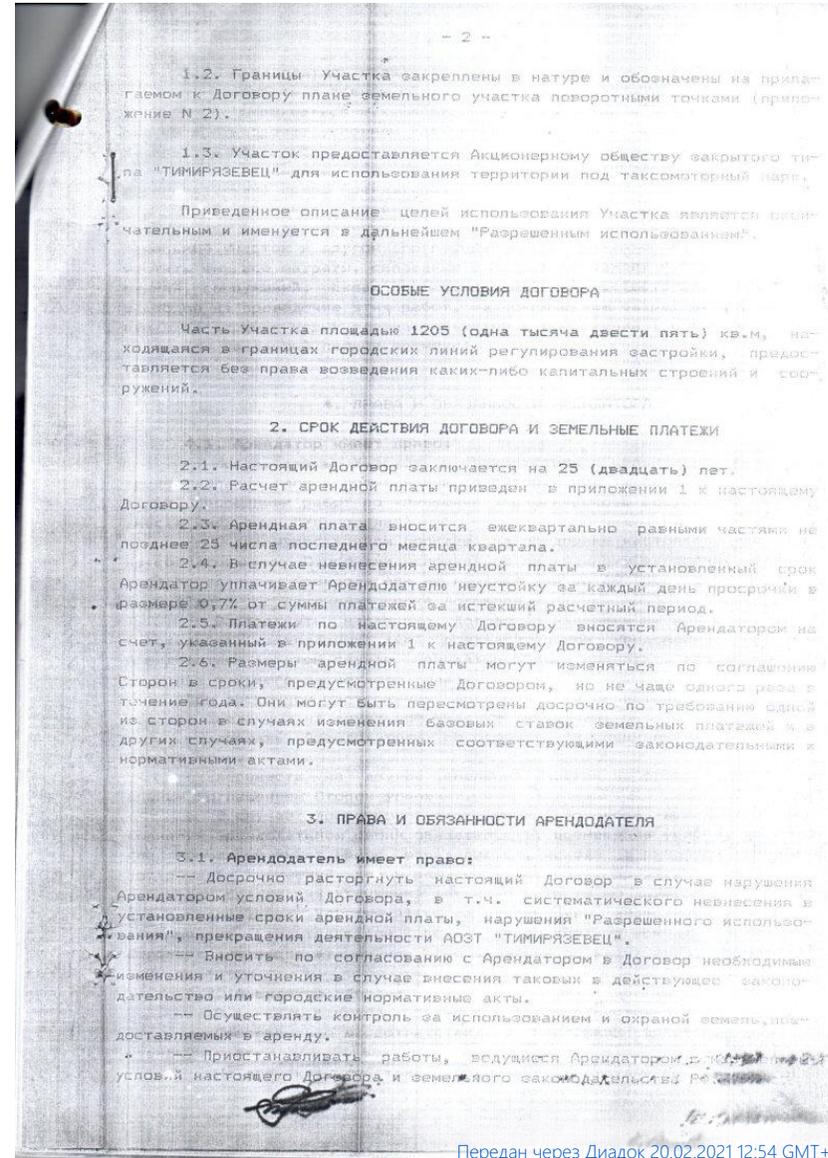
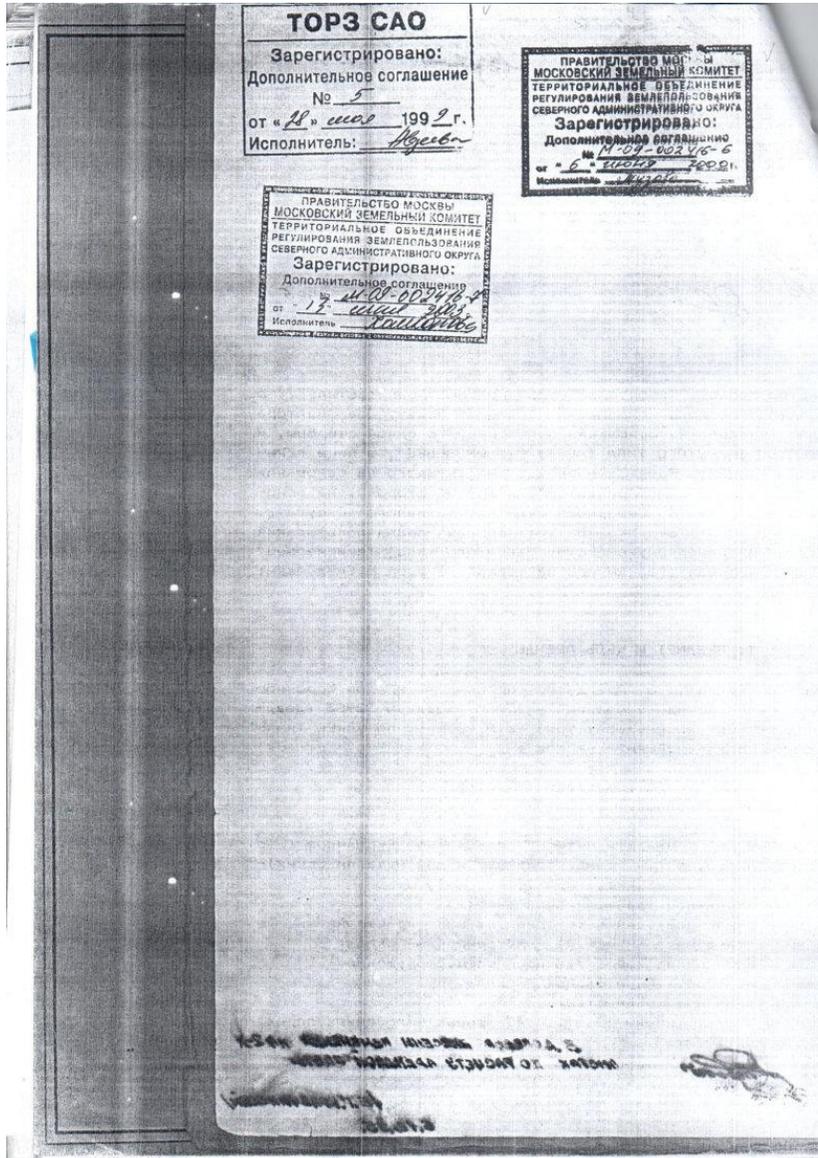
Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 77 из 172





Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 78 из 172





Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

eadc27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 79 из 172



- 3 -

3.2. Арендодатель обязан:

- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельного законодательства РФ.
- Не издавать специальных актов, затрагивающих (удерживающих, ограничивающих) права Арендатора.
- В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, предоставить Арендатору вместе с другим (согласованном с Арендатором) земельный участок в другом (согласованном с Арендатором) месте и возместить ему все затраты, связанные с освоением земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, в соответствии со сметами расходов на проведение этих работ, за исключением затрат на модернизацию и расширение новых зданий, объектов и сооружений. (с учетом индексации цен на данный период времени).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**4.1. Арендатор имеет право:**

- Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для использования территории под таксомоторный парк, а также проведения работ по улучшению экологического состояния Участка, также проведения работ по улучшению).
- В преимущественном порядке на продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.
- Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).

При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведенные на земельном Участке Улучшения:

- продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене,
- перенести на другой земельный участок на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях.

- В случае досрочного расторжения Договора вследствие неисполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, которое Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости произведенных Улучшений, или в размере инвестиций, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты по договорам, связанным с реализацией Улучшений), за исключением инвестиций в объекты, завершенные строительством, но не пригодные на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом.

4.2. Арендатор обязан:

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

характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

-- После окончания срока действия настоящего Договора передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в статье 1.1. настоящего Договора.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

-- Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

-- В случае прекращения деятельности АОЗТ "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" или вхождения в его состав организации иностранных участников в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- Не нарушать права других землепользователей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

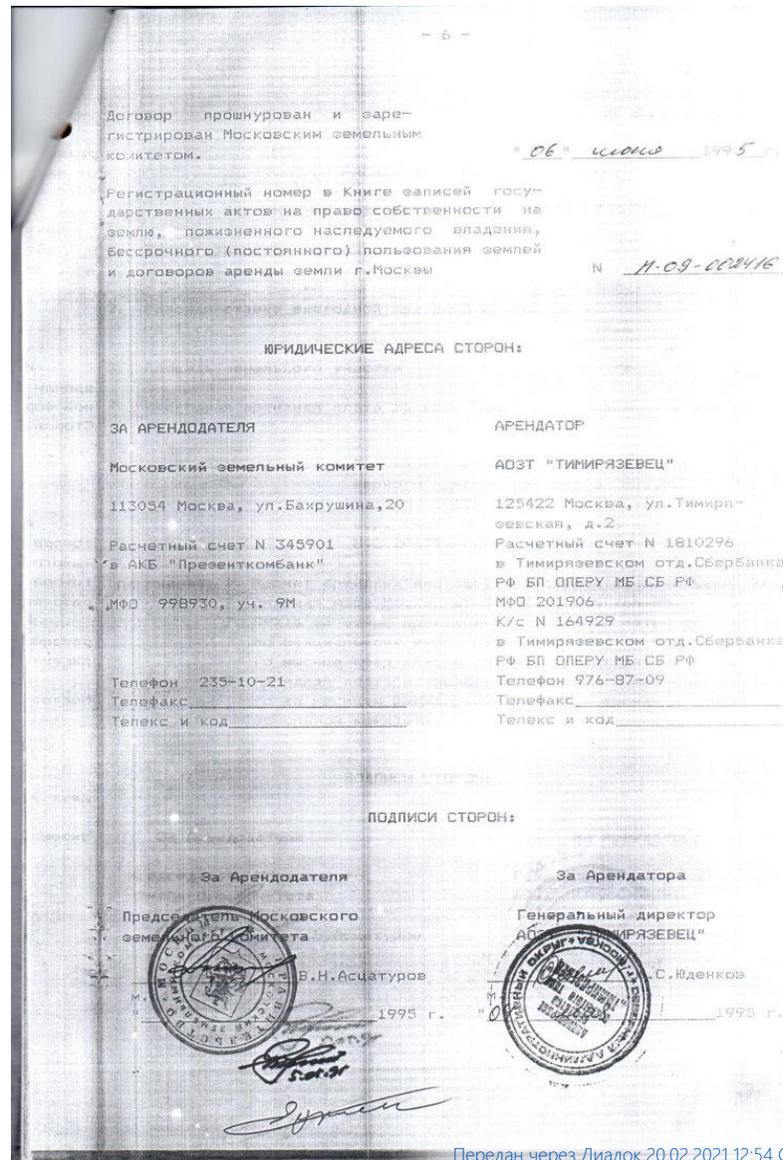
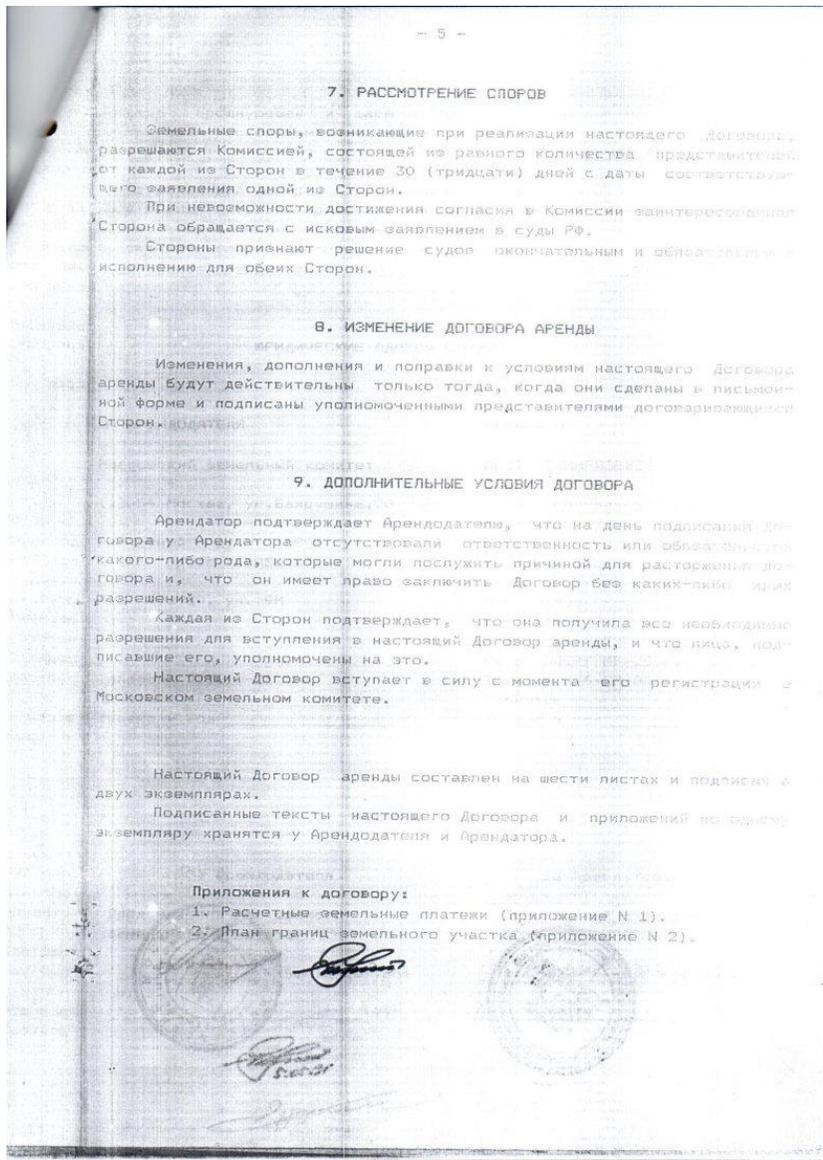
5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей Стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неустранения Нарушения в течение 60 (шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и городскими нормативными актами.

6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

eaс27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 81 из 172

Financial

Consulting

Group



- 7 -

Приложение 1 к договору
№ М-09-СС2416

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА "ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

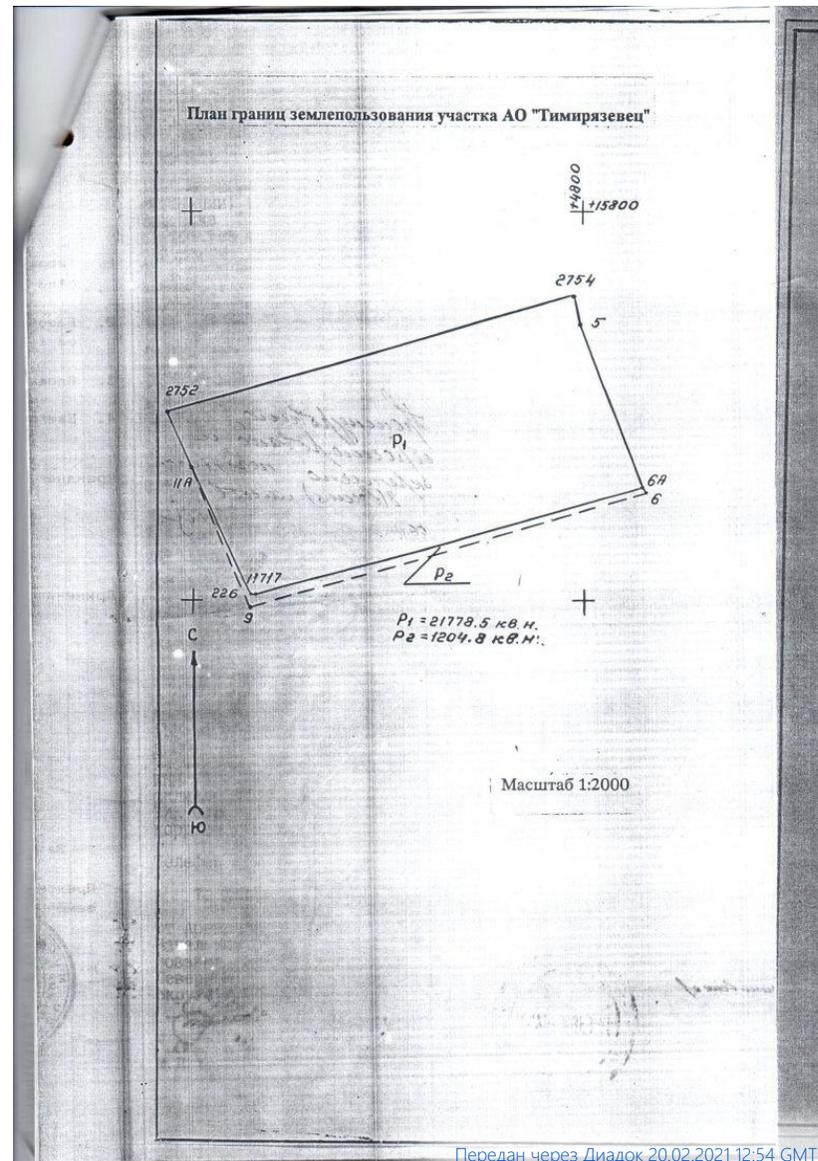
1. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	11
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	экю 7852,00
3. Площадь земельного участка	га 2,2933
4. Ежегодная арендная плата за весь Участок	экю 17149,91

Арендная плата вносится: Государственная налоговая инспекция № 13 Северного административного округа г. Москвы
р/с № 10130132 в АКБ "Столичный",
кор. счет № 161706 в РКЦ ГУ ЦБ РФ
МФО 201791 код уч. 83

Примечания: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра Москвы от 30.12.93г. № 768-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее перевода по официальному курсу рубля к экю на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Арендная плата исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем регистрации договора аренды в Московском земельном комитете.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя	За Арендатора
Председатель Московского земельного комитета В. Н. Асцатуров 1995 г.	Генеральный директор АО "ТИМИРЯЗЕВЕЦ" С. Юденков 1995 г.



Координаты углов границ земельного участка
объекта :АО "Тимирязевец" (пост.terr.)

Таблица 1.1

№. точек	Расстояния, метры	Рубеж, о. п. м.	Координаты		Примечание
			х (м)	у (м)	
2154	14,245	№В: 12,0616	+15757,340	+4795,480	кр. линия
5	89,191	№В: 20,2441	+15743,412	+4796,467	угол заб.
6А	206,086	№В: 73,3360	+15659,821	+4829,573	маркировка
11717	0,791	№В: 71,3354	+15602,670	+4631,570	кр. линия
226	72,147	СВ: 25,0307	+15602,420	+4630,820	- * -
11А	32,188	СВ: 25,0309	+15667,780	+4600,270	маркировка
2752	217,399	СВ: 73,5209	+15656,940	+4886,640	кр. линия

Площадь объекта - АО "Тимирязевец" (пост.terr.) составляет :
21778,5 кв.м

Координаты углов границ земельного участка
объекта :АО "Тимирязевец" (врен.terr.)

Таблица 1.2

№. точек	Расстояния, метры	Рубеж, о. п. м.	Координаты		Примечание
			х (м)	у (м)	
6 А	206,086	№В: 73,3360	+15659,821	+4829,573	маркировка
11717	0,791	№В: 71,3354	+15602,670	+4631,570	кр. линия
226	72,147	СВ: 25,0307	+15602,420	+4630,820	- * -
11 А	77,490	№В: 22,2839	+15667,780	+4600,270	маркировка
9	209,844	СВ: 73,3438	+15596,177	+4629,896	угол заб.
6	4,603	СВ: 20,2438	+15655,503	+4831,179	- * -

Площадь объекта - АО "Тимирязевец" (врен.terr.) составляет :
1204,8 кв.м

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 6 июня 1995 г. NM-09-002416

г.Москва "19" *сентября* 1996 г

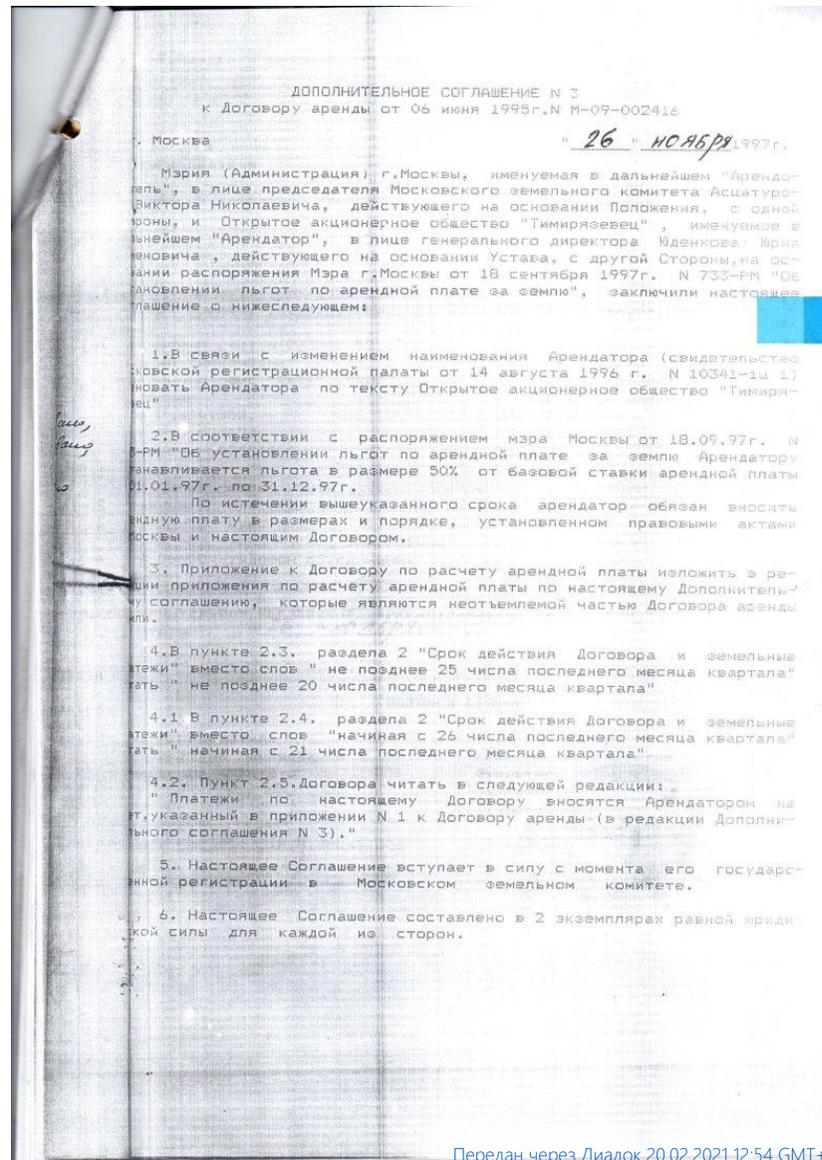
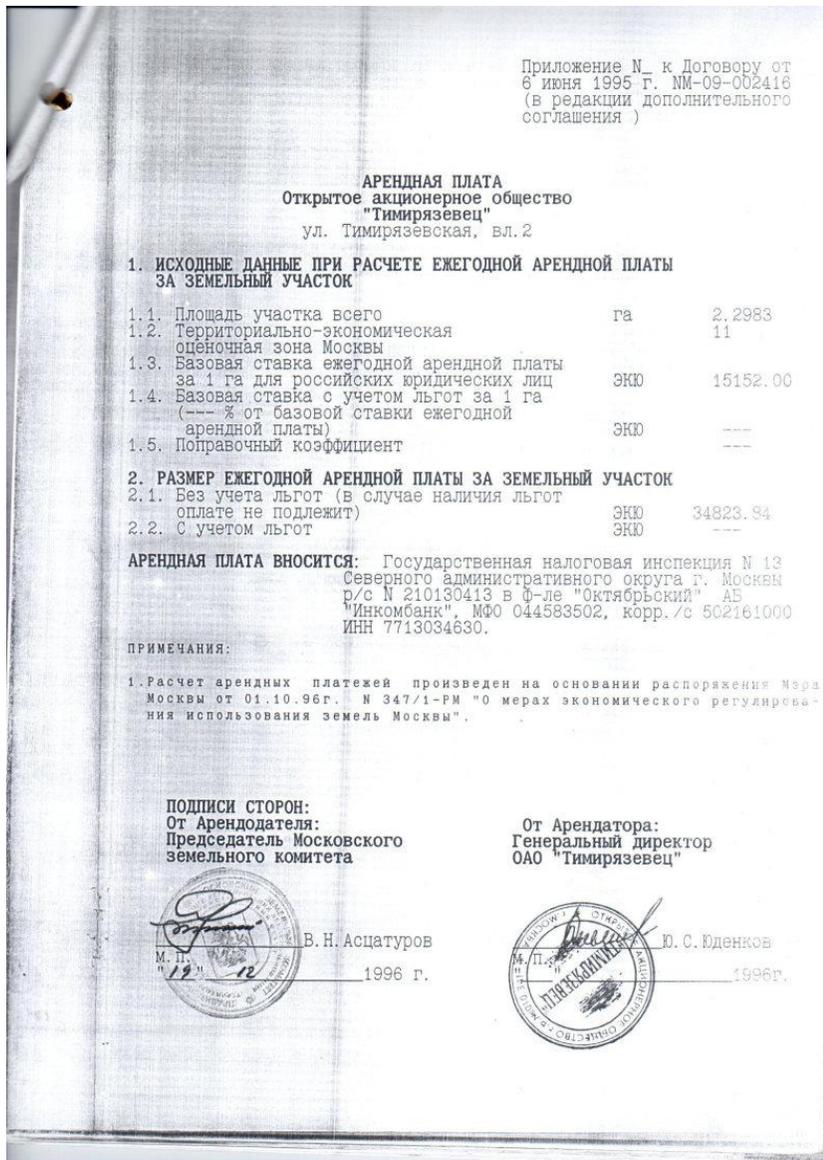
Московский земельный комитет (Москомзем) от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице Начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности от "25" октября 1996 г. № 33-И-6329/6, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Тимирязевец", в лице генерального директора Юденкова Юрия Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

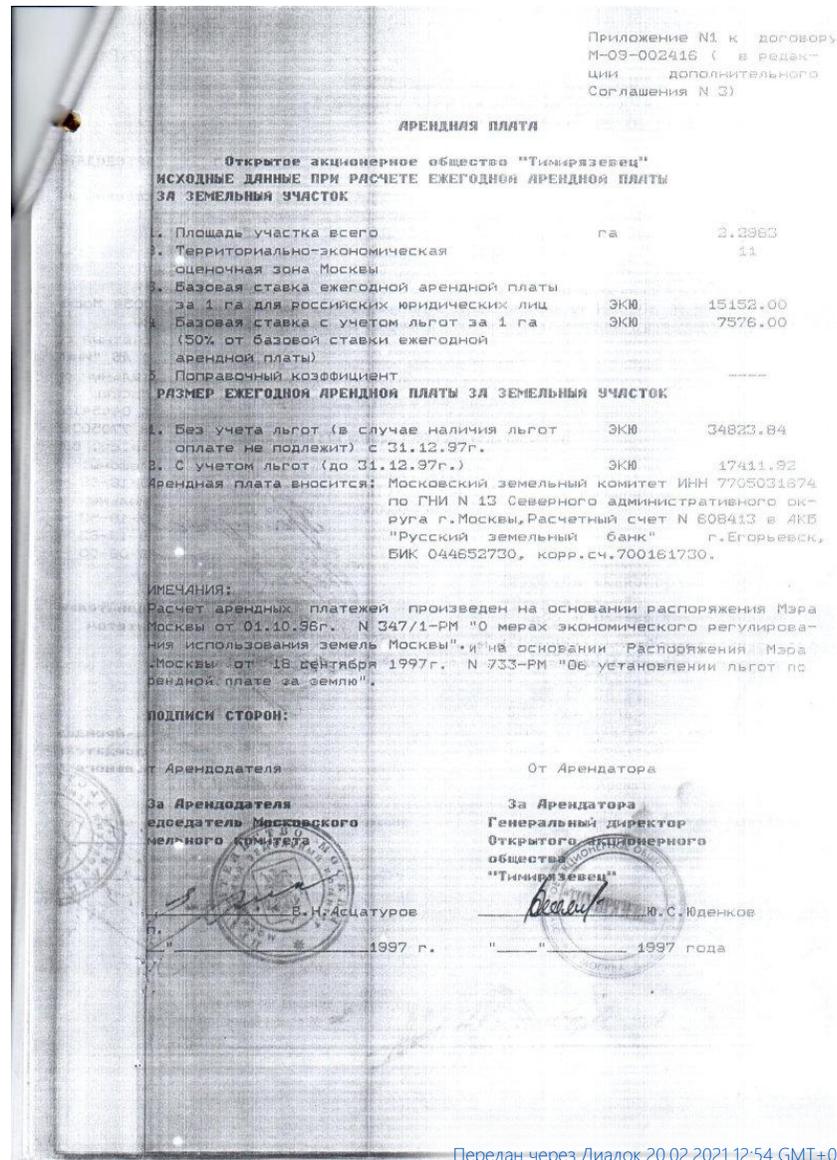
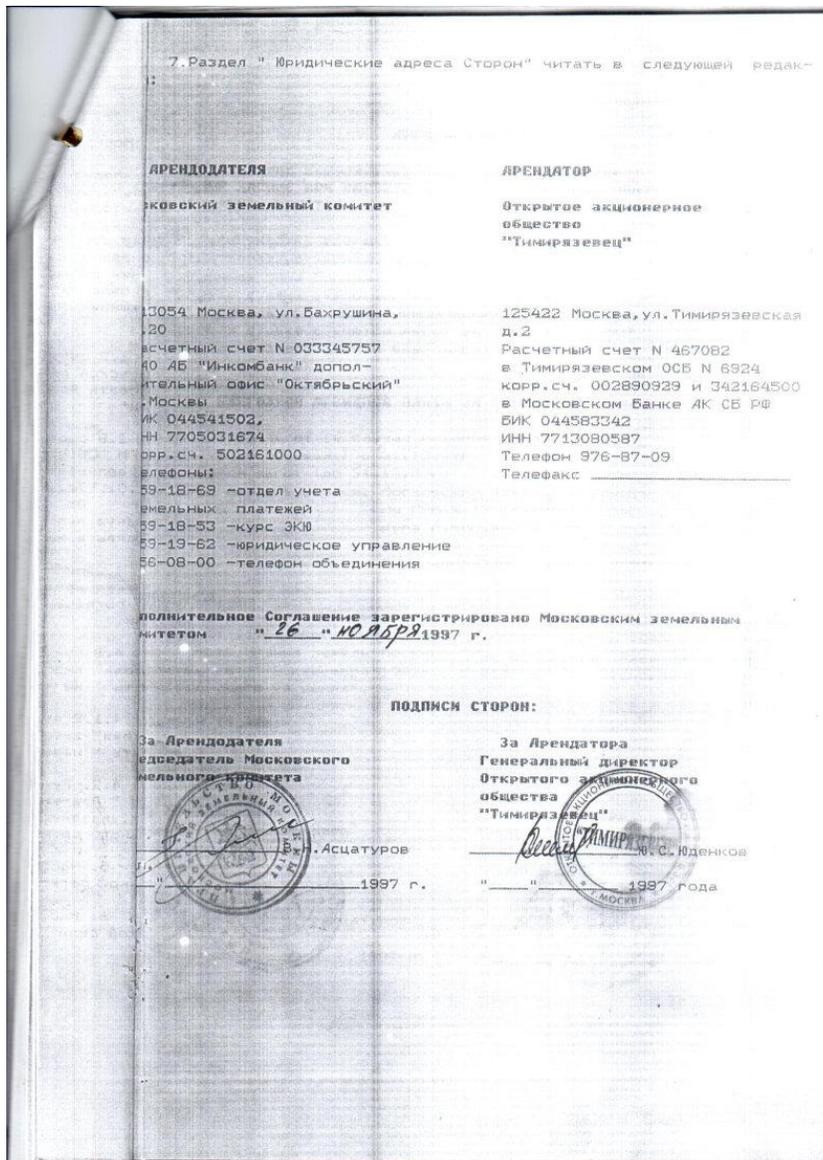
1. В соответствии с п.2 ст. 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации и п. 2.5 распоряжения мэра Москвы от 01.10.96 N 347/1-PM "о мерах экономического регулирования использования земель Москвы" установить, что новые базовые ставки и поправочные коэффициенты, учитывающие разрешенное использование земель, применяются при расчете арендной платы с 01.11.96.
2. Приложение к Договору по расчету арендной платы изложить в редакции приложения по расчету арендной платы по настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора аренды земли.
3. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.96 347/1-PM "о мерах экономического регулирования использования земель Москвы" внести изменения в пункт 2.4 Договора аренды земельного участка в части размера пени (неустойки), изменив его с 0,7 процента на 1,0 процент от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная с 1 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.
5. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
6. Юридические адреса сторон:

Арендодателя: 113054 Москва, ул. Вахрушина, д.20 Расчетный счет N 033345757 ИНН 7705031674 в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк", БИК 044583502, корр.сч. 502161000	Арендатора: 125422 Москва, ул. Тимирязевская д.2 Расчетный счет N467082 в Тимирязевском ОСБ N6924 корр.сч. 342161500 МБ АК СВ РФ БИК 044583342
Телефон 235-10-21	ИНН 7713080587 Телефон 976-87-09

7. Подписи сторон:

От Арендодателя Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г.Москвы <i>Е.Г. Кравчинский</i> "19" <i>сентября</i> 1996 года М.П.	От Арендатора Генеральный директор Общества "Тимирязевец" <i>Ю.С. Юденков</i> "19" <i>сентября</i> 1996 года М.П.
--	--





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
№ М-09-002416 от 06 июня 1995г.

г. Москва "26" января 1998г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном округе Кравчинского Е. Г., действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество "Тимирязевец"** в лице **Ген. директора Иденкова Ю. С.**, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, в соответствии со ст. ст. 9 и 13 Закона города Москвы от 06 февраля 1995 г. № 06-09/95-ЗС «Об основах платного землепользования в городе Москве» от 16.07.97г. № 34, распоряжением мэра Москвы от 23.06.97г. № 492-РМ заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Установить следующий срок внесения арендной платы, а именно, 20 число последнего месяца квартала и соответственно неустойка (пени) за просрочку платежа начисляется, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.
2. Арендная плата с 01 января 1998 года уплачивается:

Московский земельный комитет по ГНИ №13 Северного округа г. Москвы,
№ 40603810900001000013 ИНН 7705031674, АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск,
ИК 044652730, к/с 30101810700000000730.

3. Юридический адрес:
Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет
6054, Москва, ул. Бахрушина, 20
расчетный счет № 40603810800120008631
корреспондентский счет № 30101810700000000502
ОАО «АБ «Инкомбанк» дополнительный офис
Ленинский район г. Москва
ИК 044541502
ИН 7705031674
телефон 959-18-25

Арендатор:
**Открытое акционерное общество
"Тимирязевец"**
125422, г. Москва, Тимирязевская 2/3
Расчетный счет № **40702810230150100610**
к/с **30101810700000000342**
в **Тимирязевском ОДБ № 6924**
ИК АК СБ РФ
БИК **044568342**
ИНН **7718060587**
Телефон **976-87-09**

4. Подписи сторон:
От Арендодателя: *[Подпись]* Е. Г. Кравчинский
М.П. *[Печать]*

От Арендатора: *[Подпись]* (Ю. С. Иденков)
"26" января 1998г.
М.П. *[Печать]*

Настоящее соглашение зарегистрировано Московземом.
Регистрационный номер № *[Подпись]* 1998 г.
Инициатор *[Подпись]*

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ М-09-002416-4
от "26" января 1998 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-09-002416 от "06" "06" 1995г.
к/с участка г. Москва Тимирязевская 2

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности Московзема от 04 июня 1998 г. № 33-И-6773/8, от имени (Администрации) г. Москвы с одной Стороны и Открытое акционерное общество "Тимирязевец" именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Иденкова Юрия Семеновича, действующего на основании устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю вводится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.
2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее размер 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по уплате включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.
3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в полном объеме в данном пункте порядка.

Реквизиты для перечисления арендной платы:
Плательщик: ИИН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ 13
Получатель: АКБ "Русский земельный Банк" г. Егорьевск,
расчетный счет № 40603810900001000013
ИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730.

Правоотношения по настоящему соглашению возникают с "01" сентября 1998 года.
Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

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

8. Юридические адреса сторон:

Арендодателя: **Московский земельный комитет**
 3054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
 плучатель: ИНН 7705031674
 Московский земельный комитет
 нское ОСБ № 7813
 № 40603810438110100034
 нк получателя:
 Б А К С Б РФ г. Москва
 пр. сч. 30101810600000000342
 ИК 044525342
 телефоны:
 8-82-38 - отдел учета земельных платежей
 8-18-53 - курс ЭКЮ
 8-19-62 - юридическое управление
 8-08-00 - телефон объединения
 квизиты для внесения арендной платы
 званы в п. 4 настоящего дополнительно-
 соглашения)

Арендатор: **ООО "Тимирязевец"**
 125482 г. Москва, ул. Фрунзе -
 192/13
 ркзевец д 2/13
 Р/с № 40702810238130100610
 в Тимирязевском ОСБ № 324 М.Б.ЯК.СБ.РФ
 к/с 3070181060000000342
 БИК 044525342
 ИНН 7713080587

Телефон 976-87-09
 Телефакс 976-87-09

Подписи сторон:

Арендодателя: **Е. Г. Кравчинский**
 иальный объединения регулирования
 деплоирования в северном
 инистративном округе г. Москвы
 1998 года

Арендатор: **Ю. С. Яганов**
 Генеральный директор
 ООО "Тимирязевец"
 1998 года

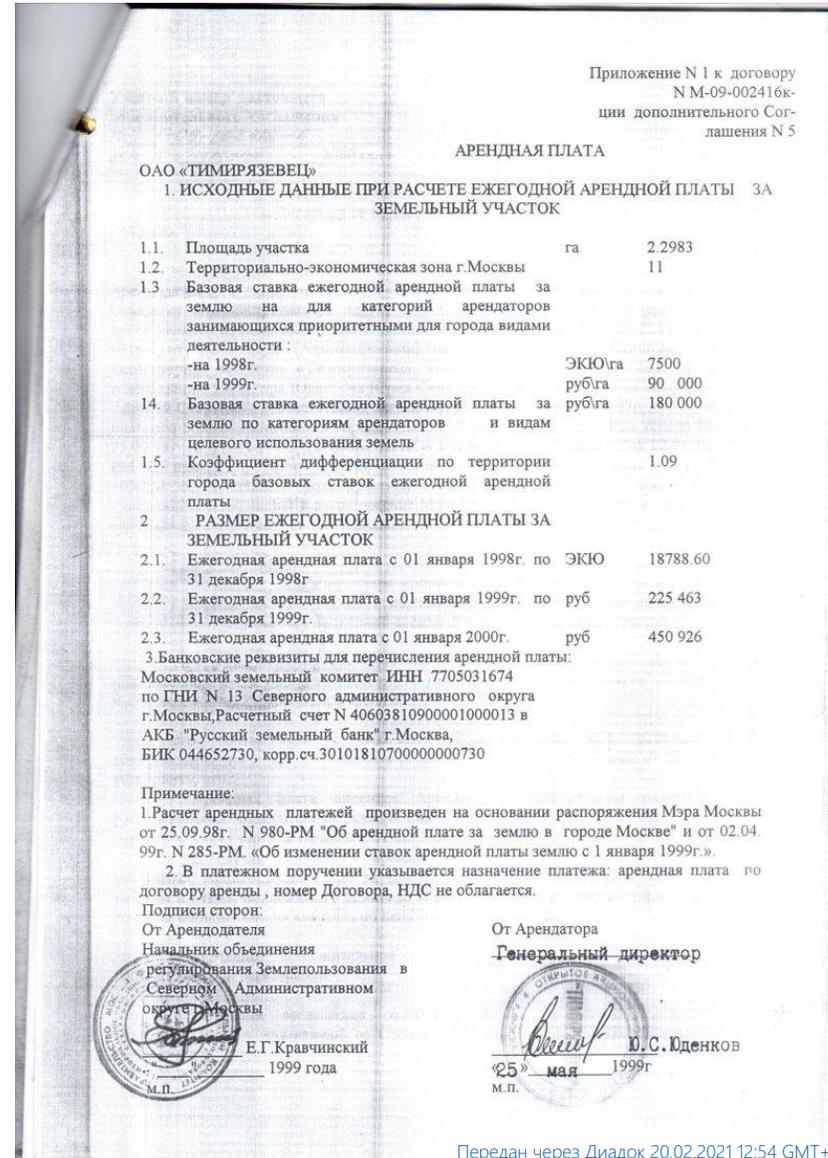
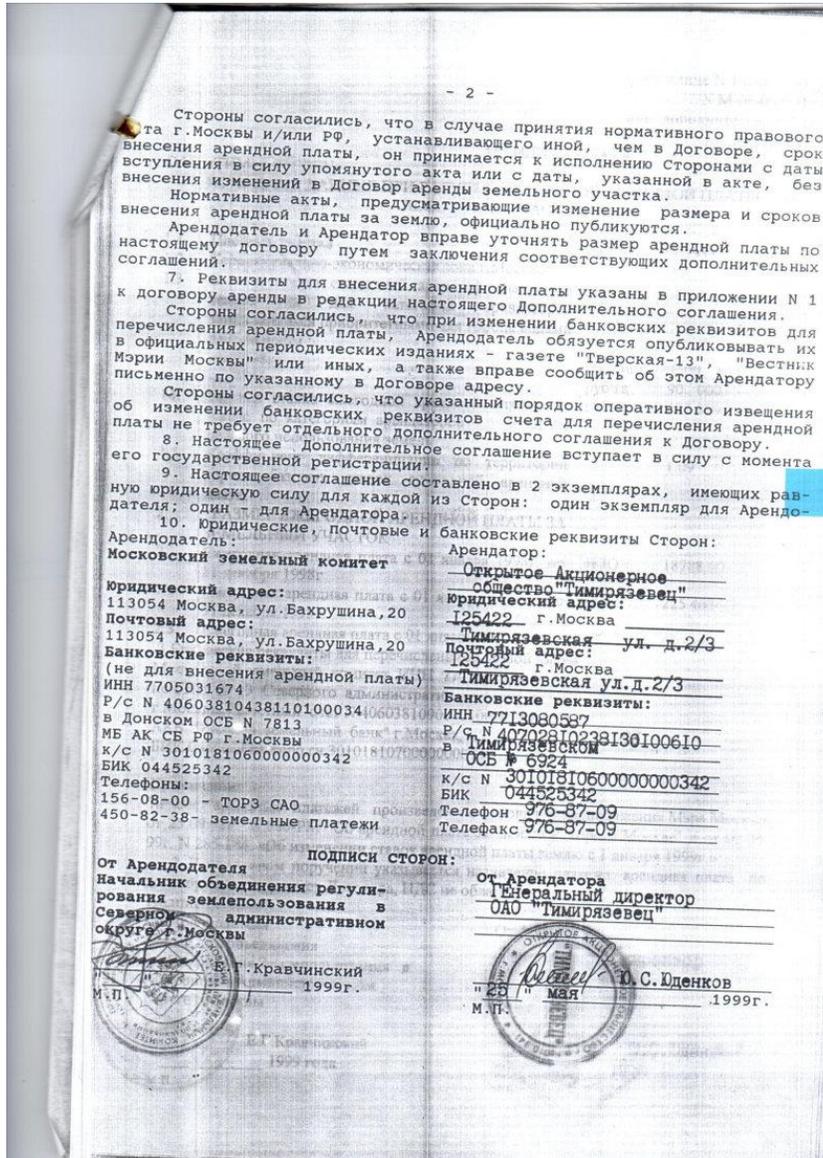
Регистрационный номер
 настоящего дополнительного соглашения
 N 4-09-00416-5
 от "28" июля 1998 года.

Дополнительное соглашение N 5
 к Договору аренды земельного участка
 от "6" июня 1995 года N М-09-002416

Московский земельный комитет (Москомзем), от имени Марии (Администрации) г.Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице инициатора объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г.Москвы Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 30 декабря 1998г. N 33-И-15057/8, с одной стороны и Акционерное общество "Тимирязевец" именуемое (ны) в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора **Юганова Юрия Семеновича**, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ, ст.4 Закона г.Москвы от 16.07.97 N 34 "Об основах платного землепользования в г.Москве" и распоряжениями Мэра Москвы от 07.08.98 N 811-РМ "Об изменении размера пеней и порядка пересчета за должности юридических и физических лиц по уплате пеней", от 25.09.98 N 980-РМ "Об арендной плате за землю в г.Москве", от 12.11.98 N 1140-РМ "Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года", от 02.04.99 N 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года", заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению N 1 к договору аренды в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.
2. Оплата арендной платы по договору за расчетный период 1998 года производится ежеквартально в рублях путем пересчета:
 - 2.1. применительно к периоду до 30 сентября 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.
 - 2.2. применительно к периоду с 1 октября по 31 декабря 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 01.09.98 (10,4031экю/руб).
 3. В соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 02.04.99г. N 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" применять с 01 января 1999 года в качестве единицы исчисления ставок арендной платы за землю рубль.
 4. установить размер неустойки (пени), взимаемой за каждый день просрочки платежа в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период начиная с 01 сентября 1998г.
 5. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель согласно приложению N 5 к распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 N 980-РМ к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.
 6. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы нормативными актами г.Москвы и/или РФ без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.
- Исчисления и уплата Арендатором арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается вышеуказанное изменение (введение, отмена).





етный номер настоящего
длнительного соглашения
№ М-09-002416-6
от « 6 » июня 2000 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №
к Договору от 06 июня 1995 года № М-09-002416

г.Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем
Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в
Северном административном округе города Москвы Синицына Андрея Яковлевича,
действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 22.03.2000 № 33-И-
5318/0, от имени Мэрии (Администрации) города Москвы, с одной Стороны, и **Открытое
акционерное общество «Тимирязевец»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице
генерального директора Юденкова Юрия Семеновича, действующего на основании Устава,
с другой Стороны, в соответствии с Законом города Москвы от 16.07.97г. № 34 "Об основах
платного землепользования в городе Москве" и распоряжениями Мэра города Москвы от
25.09.98г. № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве", от 02.04.99г. № 285-
РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» и от 11.02.2000 №
163-РМ «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю и внесении
изменений и дополнений в распоряжение Мэра Москвы от 2 апреля 1999 года № 285-РМ»,
согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор.

1. Дополнить раздел «Особые условия» Договора абзацем следующего содержания:
«—Арендатор обязуется после принятия закона города Москвы об установлении
ставок арендной платы в особом порядке оформить в Москомземе дополнительное
соглашение по перерасчету ежегодной арендной платы за земельный участок».

**2. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно
приложению № 1 в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является
неотъемлемой частью Договора аренды.**

**3. В соответствии с Законом города Москвы «Об основах платного
землепользования в городе Москве» в редакции Закона города Москвы от 29.09.99г. № 34
установить, что:**
—Арендная плата вносится Арендатором поквартально равными долями,
рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа
первого месяца квартала, начиная с 01 июля 2000 года.
—В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор
уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 0.2 процента от
размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-
го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

6. Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель: Московский земельный комитет	Арендатор: Открытое Акционерное Общество "Тимирязевец"
Юридический и почтовый адрес: 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, дом 20	Юридический адрес: <u>125422 г. Москва</u> <u>Тимирязевская ул. д. 2/3</u> Почтовый адрес: <u>125422 г. Москва</u> <u>ул. Тимирязевская д. 2/3</u>
Банковские реквизиты: ИНН 7705031674 р/с № 40603810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва Корр сч 30101810700000000730 БИК 044652730 Телефон: 156-08-00 - TOP3 CAO	Банковские реквизиты: ИНН <u>7713080387</u> р/с <u>40702510238130100610</u> в <u>Тимирязевском ОДБ № 6924</u> к/с <u>30101810600000000342</u> БИК <u>044525342</u> Телефон <u>976-87-09</u> Телефакс <u>976-87-09</u>

Подписи сторон:

От Арендодателя: Начальник Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы	От Арендатора: Генеральный директор Открытого акционерного общества «Тимирязевец»
 Я. Синицын 2000 года	 Ю. С. Юденков 2000 года

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 89 из 172

Financial
Consulting
Group



Приложение № 1 к договору
N М-09-002416 в редакции
Дополнительного соглашения № 6)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка	га	2,2983
1.2.	Территориально-экономическая зона г.Москвы		11
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности (п. 26 прил.2 к Распор. Мэра Москвы от 02.04.99г. N 285-PM)	руб/га	90000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.5.	Поправочный коэффициент (инфляции) с 01 августа 1999 года		1.3
1.6.	Коэффициент индексации (инфляции) с 01 апреля 2000 года		1.56

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Ежегодная арендная плата с 01 августа 1999 года по 31 марта 2000 года	руб	293102.20
2.2.	Ежегодная арендная плата с 01 апреля 2000 года до принятия закона города Москвы об установлении ставок арендной платы в особом порядке	руб	351722.64

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
Арендная плата вносится: Банк получателя: АКБ «Русский земельный банк»
г. Москва, к/с 30101810700000000730,
БИК 044652730,
Получатель платежа: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, р/с 40603810900001000013
(ГНИ № 13 САО).

Примечания:
1. Расчет арендных платежей произведен на основании:
-распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-PM «Об арендной плате за землю в городе Москве»;
-распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года»;
-постановления Правительства Москвы от 20.07.99г. № 670 (п.5);
-распоряжения Мэра Москвы от 11.02.2000 № 163-PM «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю и внесении изменений и дополнений в распоряжение Мэра Москвы от 02 апреля 1999 года № 285-PM»;
-постановления Правительства Москвы от 01.02.2000 № 79;
-Закона города Москвы от 24.12.99г. № 40 «О бюджете города Москвы на 2000 год».

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

Подписи сторон:

От Арендодателя: Начальник Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы

А. Я. Сеницын
2000 года

От Арендатора: Генеральный директор Открытого акционерного общества «Тимирязевец»

Ю. С. Юденков
2000 года
М.П.


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
СЕВЕРНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО
ОКРУГА

125130, Москва, ул. Зои и Ал. Космодемьянских, д.31, к.3
Телефон: 156-08-00; Факс: (095) 156-15-53
E-mail: info@moskcomzem.ru
http://www.moskcomzem.ru

Генеральному директору
ОАО «Тимирязевец»
Юденкову Ю. С.
125422, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 2/3
Договор аренды от 06.06.1995г.
№ М-09-002416

№ *448-РЗ от 18.11.2000г.*

Настоящим доводим до Вашего сведения, что в соответствии с частью 5 статьи 5 Закона города Москвы от 16.07.1997 "Об основах платного землепользования в городе Москве" (в ред. от 29.09.99г.) и статьей 8 Закона города Москвы от 27.12.2000 № 41 "О бюджете города Москвы на 2001 год" с 01.07.2001 установлен коэффициент индексации арендной платы за землю, учитывающий уровень инфляции, в следующем размере 1,72.

В соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога» в 2002 году проведена индексация ставок арендной платы в 2,4 раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года».

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

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

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

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

Получатель платежа:
ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве
(для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет 40101810500000010040
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001
Назначение платежа*: (код бюджетной классификации 2010202)
Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года.

* реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

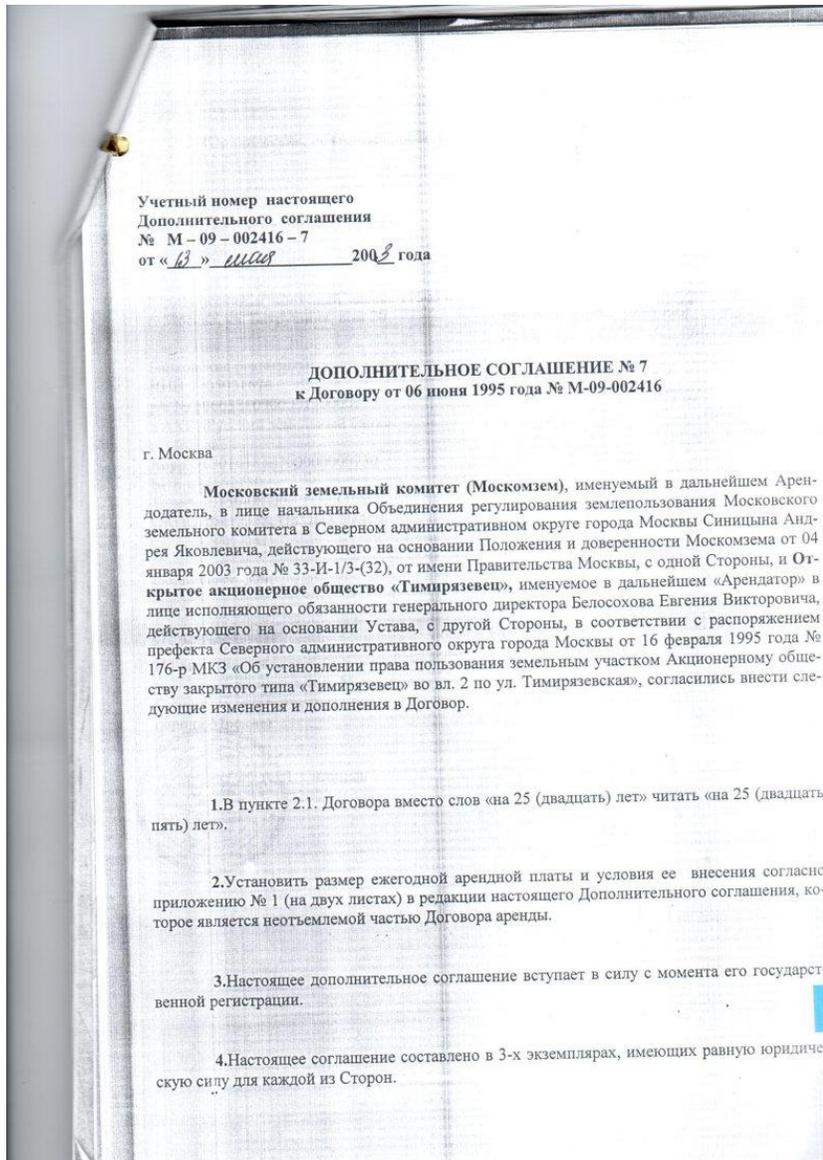
Начальник ТОРЗ Москомзема
в Северном административном округе г. Москвы
(на основании доверенности
от 27 декабря 2001 года
№ 33-И-9829/1-(66))

А. Я. Сеницын



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 90 из 172





Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

eaс27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 91 из 172

Financial

Consulting

Group



3

Приложение № 1 к договору
№ М-09-002416 в редакции
Дополнительного соглашения № 7
(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка	га	2.2983
1.2.	Территориально-экономическая зона г.Москвы		11
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности (п. 26 прил. к расп. Мэра Москвы от 26.12.2001г. № 1159-PM)	руб/га	90000.00
1.4.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель: -с 01 января 2004 года	руб/га	180000.00
1.5.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		1.09
1.6.	Коэффициент индексации ставок арендной платы с 01 января 2003 года		2.40
1.7.	Коэффициент индексации ставок арендной платы с 01 января 2003 года		4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки (оплате не подлежит): -с учетом льгот; -без учета льгот	руб руб	225463.23 450926.46
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки: -с 01 января 2002 года до 31 декабря 2002 года (с учетом льгот); -с 01 января 2003 года до 31 декабря 2003 года (с учетом льгот); -с 01 января 2004 года (без учета льгот)	руб	541111.75
		руб	974001.15
		руб	1948002.31

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Арендная плата вносится: Получатель платежа: ИНН 7705031674,
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)
р/с 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001

Назначение платежа *: (код бюджетной классификации 2010202)
Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года.
*: реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата заполняются плательщиком самостоятельно.

4

(лист 2)

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании:
-распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-PM «Об арендной плате за землю в городе Москве»;
-распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-PM «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года»;
-распоряжения Мэра Москвы от 26 декабря 2001 года № 1159-PM «О ставках арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности»;
-распоряжения Мэра Москвы от 31 декабря 2002 года № 737-PM «О продлении срока действия ставок арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности»;
-Федерального закона от 03.12.99г. № 227-ФЗ «О федеральном бюджете на 2000 год»;
-Федерального закона от 14.12.2000 № 150-ФЗ «О федеральном бюджете на 2001 год»;
-Федерального закона от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»;
-Федерального закона от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации».

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя: **Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном административном округе города Москвы**

От Арендатора: **Исполняющий обязанности генерального директора Открытого акционерного общества «Тимирязевец»**

«» _____ 2003 года

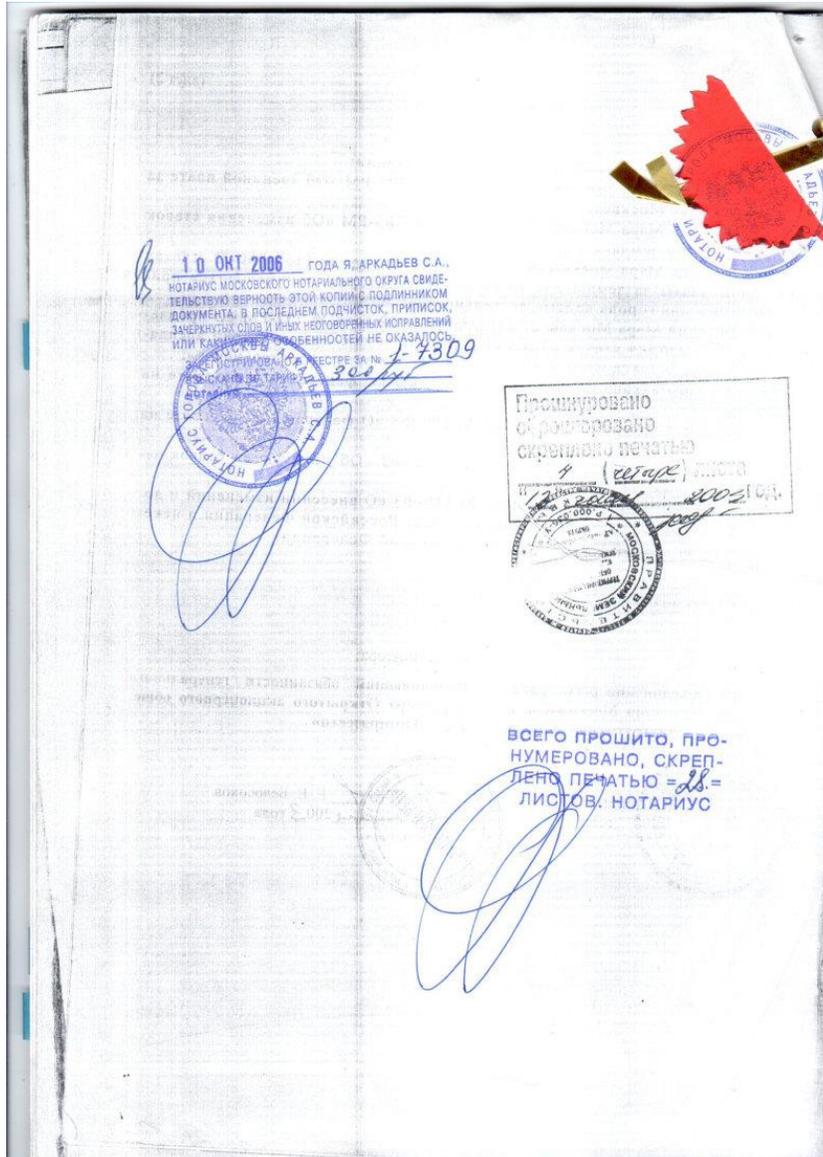
«» _____ 2003 года

Е. В. Белосохов

М.П.

Мощ-

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 92 из 172



Договор о порядке совместного использования и содержания имущества

г. Москва

«19» 04 2019 года

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Протокола Высочередного 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 Списового 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 Стороной 2, границы и площадь которых определены на Плате Земельного участка (Приложение № 1 к настоящему Договору) пропорционально соотношению общей площади Помещений Стороны 2 к общей площади Здания (далее - Зоны использования Земельного участка Стороной 2). Настоящим Сторона 2 подтверждает и гарантирует, что Зоны

1



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

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

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

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

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

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

3.2.5. Подъездные пути в совместном пользовании со Стороной 1 к: зоне разгрузки, указанной в п. 3.2.2 настоящего Договора; контейнерной площадке, указанной в п. 3.2.3 настоящего Договора; парковке и зоны 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, предусмотрено 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 о совместном несении расходов по договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 06 июня 1995 года №М-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 доли 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 допущенной 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 п.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 «Автомгазинь» - в редакции указанных договоров, действующей на дату подписания Сторонами настоящего

3



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

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

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

4.3. Сторона 1 предоставляет посетителям временный беспрепятственный доступ (разрешение на проход и использование санитарной зоны) к помещению с кадастровым номером: 77:09:0003023:8089, в пределах указанного в п. 4.1 настоящего Договора режима работы указанного помещения, через входные группы первого этажа Здания со стороны Тимирязевской улицы и улицы Костякова 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 Сторона 2 соблюдает все условия, предусмотренные п. 4.6 настоящего Договора, и прекращает свое действие при нарушении любого из этих условий, о чем Сторона 1 уведомляет Сторону 2.

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

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

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

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

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

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

4

арендаторам, являющимся конкурентами арендаторов Помещений Стороны 1, в том числе реализующим схожий ассортимент товаров.

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

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

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

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

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

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

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

ХВС - 14 метров кубических в сутки;

ГВС в отопительный сезон - 8 метров кубических в сутки;

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

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

Сезонное отопление - 0, 4 Гкал/час.

4.9.1. Сторона 1 гарантирует Стороне 2, что на участке до границ Помещений Стороны 2 будет поддерживать в исправном и работоспособном состоянии действующую систему пожаротушения, осуществлять ее техническое обслуживание на указанном участке и не ограничивать Сторону 2 в ее использовании при условии выполнения Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п. 5.5 настоящего Договора.

5

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПРОЧИХ РАСХОДОВ

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

В случае заключения Стороной 1 в будущем иных договоров на получение коммунальных услуг, Сторона 2 становится субабонентом таких договоров с момента их заключения Стороной 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 Стороной 2 электрической энергии к общему объему электроэнергии, потребленной на все Здание и 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 Помещения 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 счетчиков, выхода их из строя или снятия, объем потребления Стороной 2 соответствующих коммунальных услуг за текущий месяц, в котором были установлены данные обстоятельства, признается равным размеру потребления Стороной 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 Стороной 2 коммунальных услуг применяется вплоть до восстановления приборов учета потребления коммунальных услуг и их совместной опломбировки и проверки 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 (-ев) - вплоть до дня восстановления приборов учета, их опломбировки и/или поверки (пропорционально количеству таких дней в соответствующем месяце). Все расходы, связанные 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 Помещения 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 Стороной 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 несвоевременно оплаченной суммы за каждый день просрочки, а 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 к 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 указанных 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 абз.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 асти, то Сторона 1 обязуется заблаговременно известить Сторону 2, и Стороны обязуются огласовать изменения к настоящему Договору в новой редакции с участием нового собственника.

Стороны пришли к соглашению о том, что изменение характеристик Помещений Стороны и/или Помещений Стороны 2, в том числе выделение из Помещений Стороны 1 и/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 и/или Помещений Стороны кадастрового (-ых) номера (-ов) Помещений Стороны 1 и/или Помещений Стороны 2 либо исчисление нового (-ых) кадастрового (-ых) номера (-ов) Помещений Стороны 1 и/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, мены, 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 к настоящему Договору 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 обязана выполнять Сторона 2 в силу п. 5.5 настоящего Договора, то 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 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 компании 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ» в доверительное управление к Новой управляющей компании.

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

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

10

Сторона 1:

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

Управляющий ОАО «Тимирязевец» -
Индивидуальный предприниматель

Гончарова А.С.



Сторона 2:

ООО «Управляющая компания
«Альфа-Капитал»
Юридический адрес: 123001, г.
Москва, улица Садовая-
Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОГРН 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, Финансовый директор

Списивый А.В.



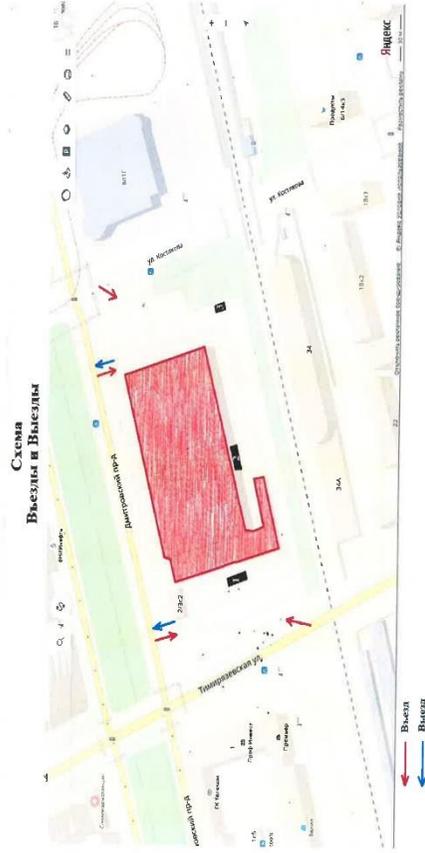
Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 98 из 172

11



Приложение № 1 к Договору о совместном использовании и содержания имущества от «26» 04 2019 г. (лист 1)

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

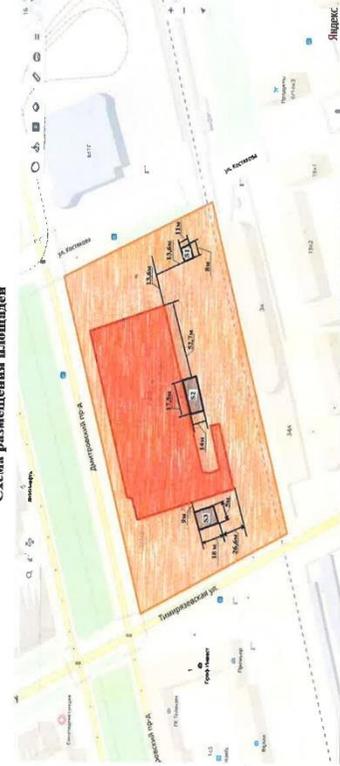


Сторона 1 / Гончарова А.С.
Сторона 2 / Спасский А.В.

(Handwritten signature and blue circular stamp of LLC 'Alfa-Kapital')

Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «26» 04 2019 г. (лист 2)

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Схема размещения площадей



Обозначение площадей:
S1 - Контейнерная площадка 88 м2 (8м x 11м);
S2 - Зона разгрузки 245 м2 (17,5м x 14м);
S3 - Часть парковки Стороны 2 90 м2 (5м x 18м);

Сторона 1 / Гончарова А.С.
Сторона 2 / Спасский А.В.

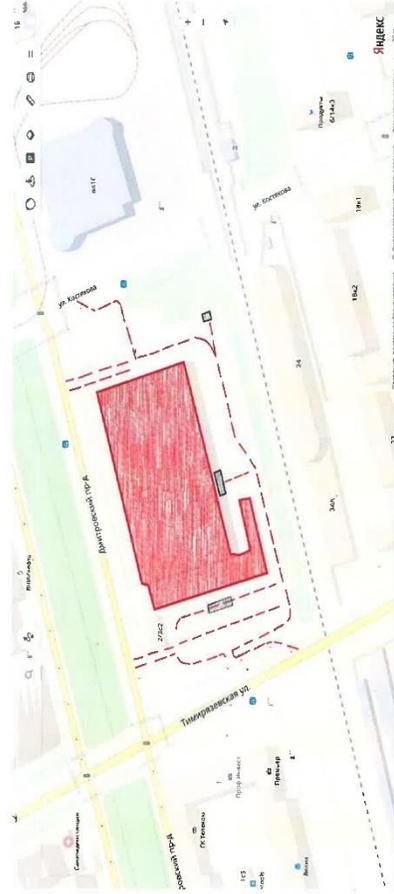
(Handwritten signature and blue circular stamp of LLC 'Alfa-Kapital')



Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «08» 04 2019 г. (Лист 3)

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Схема размещения по территории



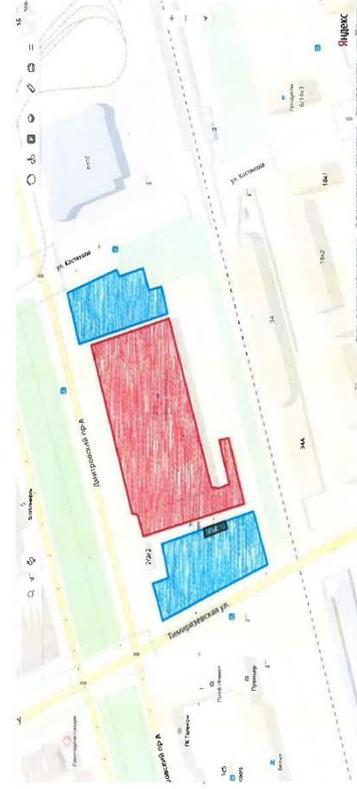
— Пользовательские пути

Сторона 1 / Логгарова А.С.
Сторона 2 / Слишевский А.В.

Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «08» 04 2019 г. (Лист 4)

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Парковочные зоны



-  - Парковочные зоны, указанные в п. 3.4. Договора
-  - Часть парковки Стороны 2

Сторона 1 / Логгарова А.С.
Сторона 2 / Слишевский А.В.



Приложение № 2 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «18» 2019 г.

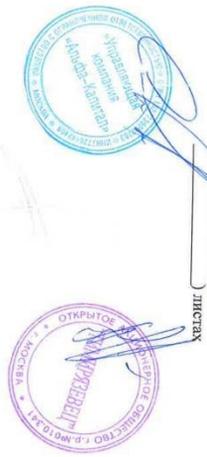
План этажа здания

1 этаж
Помещение № 1, 210



- - Граница участка коридора первого этажа здания
- ▭ - Границы Помещений Стороны 2
- ▬ - Вход в помещение Стороны 2 со стороны Железнодорожной улицы
- ▬ - Входные группы первого этажа здания
- ▬ - Вход в помещение Стороны 2 со стороны Голырихинской улицы
- ▬ - Вход в помещение Стороны 2 со стороны Голырихинской улицы

Сторона 1 / Гончарова А.С.
Сторона 2 / Сливинский А.В.



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 101 из 172



**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 «Сторона», 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 «Гренка» (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 Саловая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469 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 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» (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 28.12.2018 г. №3633), в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами **Антипова 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 «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – Соглашение) к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «19» апреля 2019 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В целях уточнения долей Стороны 2 в совместном несении 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 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 7728142469 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

Директор Центра по работе
с институциональными и корпоративными клиентами

Антипов Н.Н.  

Копии предоставленных документов (31/72)

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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



Раздел 5

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 200

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ **Мухин А. А.**
(подпись, фамилия) (подпись, фамилия)

М.П.



Копии предоставленных документов (34/72)

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 107 из 172

Financial
Consulting
Group



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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



Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 108 из 172

Financial

Consulting

Group



Раздел 5

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



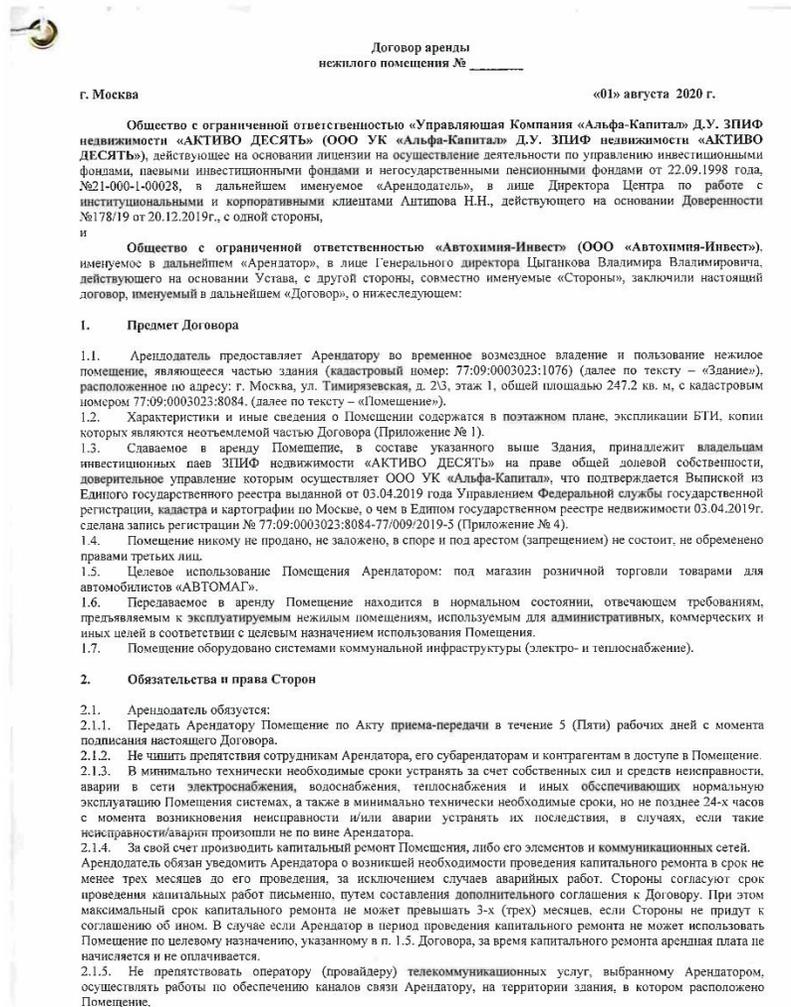
Масштаб 1: 200

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ Мущин А. А.

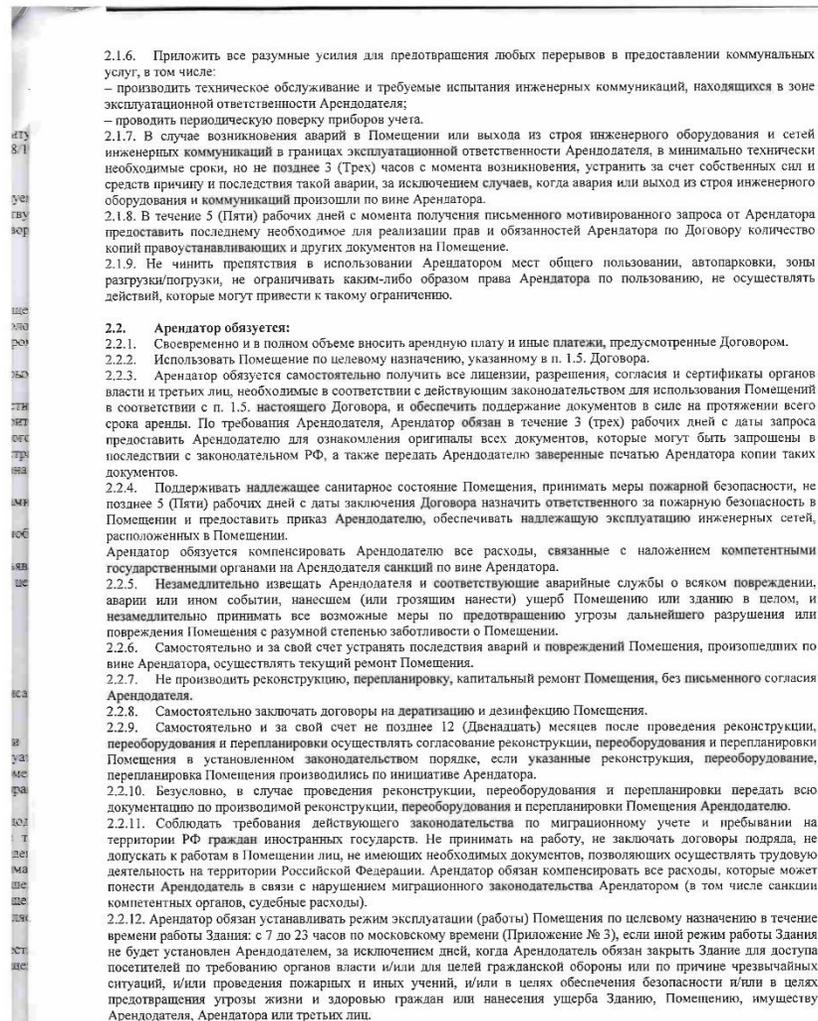
М.П.



Договор аренды с ООО «Автохимия-Инвест»



1



2



2.2.13. Полномочные представители Арендодателя имеют право, предварительно 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.

Извещение Арендатора о времени проверки производится Арендодателем в письменном виде путем вручения извещения полномочному представителю Арендатора, под личную подпись. Уклонение представителя Арендатора от получения извещения, подтвержденное 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, контроля над соблюдением условий Договора.

При обнаружении Арендодателем в ходе проверки нарушений условий Договора или ухудшения состояния Помещения (сверх 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, проставляя на них личные подписи.

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 отправки соответствующего сообщения по электронной почте/факсимильной связи непосредственно на момент проникновения 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, предоставленную 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 иных 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 вывешивать без предварительного письменного согласия Арендодателя каких-либо вывесок, объявлений или рекламных щитов снаружи Помещения, а именно на фасаде Здания и Помещения. Арендатор берет на себя все расходы, необходимые для установки и использования данных конструкций. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение таких рекламных конструкций в органах власти, при этом все штрафы за незаконное размещение рекламных конструкций оплачивает вовремя и самостоятельно. В случае причинения вреда третьим лицам и/или их имуществу в результате некачественного монтажа рекламных конструкций, Арендатор самостоятельно несет ответственность в полном объеме.

Арендодатель не вправе взыскивать с Арендатора плату за право размещения вывесок Арендатора на фасаде Здания, и/или в Местах Общего Пользования, и/или на Прилегающей территории. Арендатор размещает указанные вывески на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемого 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 погрузок/выгрузок товара, а также не препятствовать проезду на территорию парковки ТС других транспортных средств.

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

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

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Инспектировать в рабочее время Арендатора Помещение на предмет его технического 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 месяцев, проведение в Помещении не согласованной перепланировки, уничтожение части Помещения) Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора в Помещение с соответствующим письменным уведомлением Арендатора о приостановлении доступа и/или приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого сохраняются указанные нарушения.

2.4. Арендатор имеет право:

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

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 (зданию) 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 утвержденными Сторонами проектом.

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

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 намерении 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, обсуждаемых 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 арендная плата 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 происходит 01 декабря каждого года по письменному согласованию Сторон, путем заключения соответствующего соглашения.

3.4. Оплата 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 произведенной Арендатором перепланировкой (переустройством), размер постоянной величины арендной платы не меняется.

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

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

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

3.8. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам и электричеству, на которые заключены прямые договоры, исключаются из переменной части арендной платы.

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

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

3.11. Арендатор обязуется выплатить Арендодателю обеспечительные платежи в размере 1 (одного) месяца постоянной части арендной платы в размере 698 250 (Шестьсот девяносто восемь тысяч двести пятьдесят) рублей, в том числе НДС по ставке, предусмотренной законодательством РФ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

3.11. В случае увеличения постоянной части арендной платы Арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующего счета Арендатор выплачивает Арендодателю дополнительную сумму обеспечительного платежа, соответствующую такому увеличению.



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 с последующим письменным уведомлением Арендатора об этом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты возмещения.

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, а последний обязуется уплатить Арендодателю нею в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

4.2. Требование об уплате неустойки и возмещении убытков, предусмотренных Договором, должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Стороны, предъявляющей требование. Требование должно содержать размер и период начисленной неустойки, размер убытков, подтвержденный документально. В случае отсутствия надлежащим образом оформленного требования, неустойка (штраф, пеня) считается не начисленной.

4.2.1. В случае проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки в Помещении и не согласовании ее в компетентных органах в срок, установленный настоящим Договором, Арендатор возмещает Арендодателю убытки, понесенные последним, по процедуре согласования произведенной 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, предоставленных Арендодателю в соответствии с настоящим Договором или по законодательству РФ, в случае расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора Арендодатель удерживает сумму обеспечительного платежа в качестве неустойки, и в дополнение к тому Арендатор обязан уплатить Арендодателю, по письменному требованию, убытки Арендодателя (реальный ущерб), не покрытые указанной выше платой за выход из Договора или штрафом.

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

5. Срок действия Договора

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

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 до полного исполнения 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 краткосрочный, заключенный сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев. В случае, если по истечении 11 (Одиннадцать) 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 во внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае не передачи Арендодателем помещений в установленный Договором срок, в случае совершения Арендодателем действий, препятствующих нормальной эксплуатации Помещения 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. Удвоенные 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 соответствующего письменного уведомления Арендатору не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа в любом из следующих случаев:

- если Арендатор нарушил срок оплаты Обеспечительного платежа полностью или частично более чем на 10 (Десять) рабочих дней;
- при использовании Помещения не по назначению, указанному в п.1.5 настоящего Договора;
- если состояние переданного в аренду Помещения ухудшено, за исключением случая, 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 организаций по ремонту и обслуживанию зданий согласно пп.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 произвел перепланировку и/или переоборудование Помещения без согласования с Арендодателем;
 - если Арендатор в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иным применимым законодательством) или по законодательству, регулиющему настоящий Договор, объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации или банкротства;
 - если в отношении Арендатора принято решение о ликвидации, либо введена процедура наблюдения;
 - если на Арендодателя и/или его должностных лиц контролирующими, надзорными органами наложены санкции в связи с нарушением Арендатором требований противопожарной безопасности и норм санитарно-эпидемиологического законодательства Российской Федерации.
- 5.8. Арендодатель вправе в любое время расторгнуть Договор аренды, предварительно письменно уведомив Арендатора о расторжении за 120 (Сто двадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 120 (Сто двадцати) календарных дней с даты вручения уведомления Арендатору. При этом обеспечительный платеж засчитывается за последний месяц аренды.
- 5.9. Арендатор вправе в любое время расторгнуть Договор аренды, предварительно письменно уведомив Арендодателя о расторжении за 120 (Сто двадцать) календарных дней до предполагаемой 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/возврата 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, техническое состояние передаваемого Помещения, состояние инженерных систем и коммуникаций.

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

6.2. Возврат Помещения:

6.2.1. Возврат Помещения из аренды Арендодателю при прекращении действия Договора оформляется Актом сдачи-приемки Помещения из аренды, подписываемым уполномоченными 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, и выполненных Арендатором работ по ремонту, износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, и выполненных Арендатором работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Помещения. Незамедлительно после получения переоборудованно, перепланировке и/или реконструкции Помещения, связанных с перепланировкой документов, Арендатор обязан передать Арендодателю все оригиналы документов, связанных с перепланировкой Помещения, требующих согласования с государственными органами. В случае обнаружения в Помещении нарушений, требующих согласования с Арендодателем, Арендатор обязан за свой счет в течение 15 (Пятнадцати) дней устранить данные нарушения либо компенсировать Арендодателю стоимость работ по устранению несогласованных перепланировок.

6.2.3. В случае, если Арендодатель не явился для приемки Помещения в последний день срока аренды или отказывается от подписания Акта сдачи-приемки 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 Помещение от имущества Арендатора за счет Арендатора.

6.2.4. Оставление Арендатором Помещения досрочно без соблюдения порядка расторжения договора (отказа от исполнения Договора), не является основанием для неоплаты арендной платы. В этом случае Помещение будет считаться возвращенным Арендодателю в последний день действия Договора. Для принятия Помещения Арендодатель назначает комиссию, которая 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 обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего Договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору.

6



7.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) 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 является излание 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 первоначальным намерениям Сторон.

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

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

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

7.8. Уведомления, письма, иные документы (далее – корреспонденция), необходимые или разрешенные в соответствии с Договором, должны быть вручены Стороне под расписку или направлены в письменном виде по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, или доставлены курьерской/телеграфной службой по адресам, указанным в настоящем Договоре. Корреспонденция, переданная по почте/телеграфом, курьерской службой считается полученной в день доставки по вышеуказанному адресу соответственно курьером, работником почты, телеграфа. Корреспонденция также считается доставленной, а Сторона-получатель – извещенной надлежащим образом если:

– Сторона отказалась от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией связи;

– Если корреспонденция, направленная Стороной другой Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре, дважды в течение пятнадцати рабочих дней не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Сторону-отправителя корреспонденции.

7.9. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще 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 недвижимости, управление которыми осуществляет ООО УК «Альфа-Капитал» и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, 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 долей ООО УК «Альфа-Капитал».

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

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

7.15. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1;
- Приложение № 2;
- Приложение № 3;
- Приложение № 4.

8. Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Юридический адрес:
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728142469 КПП 785250001
Р/с 40701810801850000277 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
К/с 30101810200000000593
БИК 044525593

Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами
М.П. _____ /Н.Н. Антипов/



АРЕНДАТОР

ООО «Автохимия-Инвест»
Юридический адрес:
117292, г. Москва, ул. Кедрова, дом 4, корпус 1,
комната 1-3
Почтовый адрес:
117292, г. Москва, ул. Кедрова, дом 4, корпус 1,
комната 1-3
ОГРН 1097746082114
ИНН 7743734773 КПП 772801001
Р/с 40702810520030000157 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
К/с 30101810600000000232
БИК 044525232

Генеральный директор



_____/В.В. Цыганков/



Приложение № 3
к Договору аренды нежилого помещения № _____
от «01» августа 2020 г.

Регламент работы и взаимодействия Акционерное общество «Парк 11», Арендатора и Арендодателя

1. Общие положения

1.1. Настоящий регламент определяет общий порядок работы Знания/ АО «Парк 11» (далее – Предприятие), пропускной режим на внутреннюю территорию автотранспорта, сотрудников, клиентов и посетителей, а также комплекс мер для обеспечения общей безопасности и общественного порядка.

1.2. Соблюдение настоящего Регламента является обязательным для:

- сотрудников Предприятия;
- арендаторов;
- клиентов и посетителей Предприятия, арендаторов;

1.3. Обязанность по доведению требований Регламента до клиентов и посетителей лежит на администрации Предприятия и арендодателе.

1.4. Контроль за соблюдением Регламента возлагается на администрацию Предприятия и арендаторов (на арендуемых площадях).

2. Режим работы Предприятия

2.1. Предприятие работает в следующем режиме:

- пропускной режим, дежурные работники коммунальных служб Предприятия, открытая и закрытая стоянки автотранспорта – круглосуточно;
- офисы Предприятия и арендаторов (за исключением арендаторов, предоставляющих торговые услуги) с 08.00 до 20.00;
- фирмы арендаторов, предоставляющие торговые услуги с 07.00 до 23.00;

3. Перевозка автотранспорта на территории Предприятия и его стоянка

3.1. Скорость движения транспортных средств на территории Предприятия не должна превышать 5 км/час.

3.2. Стоянка автомобилей на территории предприятия осуществляется в строго отведенных местах. При необходимости охранники оказывают помощь водителям в выборе места парковки и установке автомобиля на стояночное место.

4. Обеспечение безопасности и общественного порядка

4.1. Все лица, работающие на территории Предприятия, клиенты и посетители обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, безопасности труда и санитарных норм.

4.2. На территории Предприятия курение разрешено только в специально отведенных для этого местах. На территории Предприятия запрещается пользоваться открытым огнем (за исключением сварочных работ, выполняемых специалистами при ведении ремонтно-восстановительных работ по указанию администрации Предприятия).

4.3. Транспортные средства, оборудование, строительные и другие материалы не должны препятствовать свободному проезду или проходу и не загромождать запасные выходы (выезды). В случае нарушения казенных правил администрация Предприятия вправе принять меры к эвакуации (перестановке) транспортных средств, оборудования имущества. При этом Предприятие не несет ответственности за возможные повреждения, полученные при вынужденной эвакуации (перемещении).

4.4. При обнаружении на территории Предприятия бесхозных вещей, предметов, вызывающих подозрения по факту возможного проведения террористических актов, администрация Предприятия оповещает территориальные органы МВД и принимает меры по ограничению прохода (проезда) через опасную зону до прибытия сотрудников правоохранительных органов. До их прибытия администрация Предприятия совместно с охраной может применить различные устройства, ограничивающие перемещение указанных транспортных средств на территории Предприятия как внутри помещения, так и снаружи.

4.5. Багажники, кузова грузовых и легковых автомобилей, полуприцепов и прицепов, а также ручная кладь сотрудников, клиентов и посетителей при подозрении на наличие в них взрывчатых или отравляющих веществ могут быть проверены сотрудниками охраны. Водители транспортных средств, сотрудники, клиенты и посетители в добровольном порядке представляют автомашины и ручную кладь для проверки. В случае отказа пройти проверку указанные автомобили и лица на территорию предприятия не допускаются. Об этих фактах охрана немедленно информирует территориальные органы МВД.

4.6. Ремонт транспортных средств, замена технических жидкостей производится только в автосервисах (автомастерских).

11

5. Обязательства сторон

5.1. Предприятие:

- обеспечивает безопасность на территории Предприятия;
- организует и создает условия для стоянки транспортных средств на территории Предприятия;
- осуществляет пропускной режим на территорию Предприятия и контроль за его соблюдением.
- Во всех случаях при возникновении чрезвычайных обстоятельств (предотвращение, устранение аварий или их последствий) представители и технические сотрудники Предприятия/Арендатора имеют право доступа в Помещение без предварительного уведомления Арендатора. При этом администрация или дежурные работники коммунальных служб Предприятия обязаны уведомить Арендатора по телефонной связи, или с использованием отправки соответствующего сообщения по электронной почте/факсимильной связи непосредственно в момент проникновения или не позднее 10-15 минут после него.

5.2. Арендаторы:

- обеспечивают выполнение сотрудниками правил безопасности на территории правил безопасности на территории Предприятия, стоянки автотранспорта;
- письменно согласуют с администрацией Предприятия и охраной вопросы о проведении работ в нерабочее время;
- контролируют соблюдение установленного распорядка дня и правомерность стоянки автотранспорта на своих площадях;
- уведомляют администрацию Предприятия о наличии собственной охраны, ее задачах и режиме работы;
- предоставляют доступ дежурным работникам коммунальных служб Предприятия и аварийных городских служб на арендуемые площади в случаях чрезвычайных ситуаций, аварий систем жизнеобеспечения Предприятия.
- поддерживают надлежащее санитарное состояние Помещения, принимают меры пожарной безопасности, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора и назначают ответственных за пожарную безопасность в Помещении с предоставлением соответствующего приказа Арендодателю, обеспечивают надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Помещении.
- незамедлительно извещают администрацию Предприятия/Арендодателя и соответствующие аварийные службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, повлекшем (или грозящим нанести) ущерб Помещению или зданию в целом, и незамедлительно принимают все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения с разумной степенью заботливости о Помещении.

6. Заключительные положения

6.1. Регламент является неотъемлемой частью Договора и обязателен к соблюдению на всей территории Предприятия.

6.2. Стороны несут полную ответственность за соблюдение Регламента.

Арендодатель

Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами

М.П.



Арендатор

Генеральный директор

/ В.В. Цыганков /



12

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 115 из 172

Financial

Consulting

Group



115

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(оформление выписки из Единого государственного реестра недвижимости)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № 03.04.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:09:0003023:8084	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003023		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	127422 Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3		
Площадь, м²:	247,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	17799027,89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	77:09:0003023:1076		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли (об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ДЕСЯТЬ" - данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Мушкин А. А.		

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



Раздел 2

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

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



Арендодатель
 Директор Центра по работе с инвестиционно-финансовыми и корпоративными клиентами
 М.П. / И.И. Анпилов /

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

Раздел 5

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

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
03.04.2019			Всего листов записки:
Кадстровый номер:		77:09:0003023:8084	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 200

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
 М.П. / Мухомов А. А. /





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕВЕРНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ТИМИРЯЗЕВЕЦ"

127422, город Москва, улица Тимирязевская, дом 2/3
ИНН 7713080587, КПП 771301001, ОГРН 1037739302875, тел./факс (495) 789-40-71

Исх. № 05 от «06» июня 2018 г.

По месту требования

О сведениях о гостевой парковке

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

С уважением,
Управляющий ОАО «Тимирязевец» -
Индивидуальный предприниматель



А.С. Гончарова

Договор аренды с ЗАО «Перекресток»

ДОГОВОР №Т/194-14
аренды торгового помещения

г. Москва

«19» декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302875 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080587, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент технолоджи» Гончаровой Анны Сергеевны, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа открытого акционерного общества управляющей организации № б/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 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации №484.976, основной государственной 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», в лице представителя Лазаревой Юлии Николаевны, действующего на основании доверенности 77 АБ 3909232 от 27.06.2014г., удостоверенной нотариусом г. Москвы С.Д. Алексеевым, с другой стороны, также далее именуемые 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 Экспликация к поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы «27» марта 2013 г. по состоянию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
 - помещение № II: часть комнаты №40, общей площадью 1483,1 кв. м., комнаты №№ 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, часть комнаты № 64, общей площадью 73 кв. м., комнаты №№ 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73.
- 1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №77-01/09-064/2002-438.
- 1.3. Арендодатель передает Арендатору арендуемое Помещение по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи должен отражать техническое состояние и назначение арендуемого Помещения на дату передачи его в аренду Арендатору.
- 1.4. Помещение предоставляется для использования по следующему целевому назначению: торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией, производство хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции.

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

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 119 из 172

Financial
Consulting
Group



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

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

- 1.5. Арендодатель обеспечивает Помещение коммунальными услугами в соответствии с п. 4.1.3 настоящего Договора. Арендодатель не будет нести ответственность за отсутствие в Помещении отопления, электроэнергии, водоснабжения в случае, если это является результатом действий (бездействия) соответствующих муниципальных и коммунальных служб, а равно по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, при условии принятия Арендодателем всех зависящих от него мер по восстановлению отопления, электроэнергии, водоснабжения.
- 1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора аренды Помещение не является предметом спора, под арестом не состоит и не обременено обязательствами перед третьими лицами, за исключением обременения, указанного в п. 1.7. настоящего Договора, а также, что Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п. 1.4. настоящего Договора целевому назначению.
- 1.7. Арендодатель уведомляет Арендатора, что на момент заключения настоящего договора Знание, включая Помещения, обременено залогом в пользу Открытого акционерного общества «МДМ Банк» (ОГРН 1025400001571, ИНН 5408117935, КПП 546001001), в соответствии с Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «11» октября 2010 г. №17-Д07/10.372, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «21» июня 2012 года №17-Д11/12.1109, Договором о залоге недвижимости (ипотека) от «17» июля 2013 года №17-Д11/13.824/1, заключенными между Арендодателем и ОАО «МДМ Банк» (далее – Залогодержатель).
- Арендодатель гарантирует, что получит безусловное письменное согласие Залогодержателя на заключение настоящего Договора, его изменение и прекращение, в случае достижения 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 табаком для кальяна), чая, кофе, шоколада, мармелада, орехов, сухофруктов, нефасованным мороженым, свежевыжатыми соками, 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/учреждение/организации наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией.
- 1.10. Арендатор не имеет право без согласия Залогодержателя досрочно уплачивать арендную плату, а Арендодатель требовать ее уплаты, сдавать помещение в субаренду или уступать права арендатора по настоящему Договору.

2. Условия осуществления торговой деятельности Арендатора в Здании.

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

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

- 2.3. Арендатор получает право на осуществление коммерческой деятельности по продаже товаров (оказанию услуг) в соответствии с п. 1.4 настоящего Договора в пределах Торгового помещения.
- 2.4. Арендатор обязан иметь лицензии и иные предусмотренные законом сертификаты, разрешения для осуществления торговой деятельности, осуществляемой Арендатором на территории Торгового помещения.
- 2.5. Арендатору необходимо иметь бланки накладных, счетов-фактур, приходно-кассовых ордеров, сертификаты.
- 2.6. Арендатор при осуществлении деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) должен:
 - 1) соблюдать требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды, законодательством Российской Федерации о ветеринарии, и другие предусмотренные законодательством Российской Федерации требования;
 - 2) соблюдать требования, предъявляемые к продаже отдельных видов товаров;
 - 3) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, производить расчеты с покупателями за товары (работы, услуги) с применением контрольно-кассовых машин;
 - 4) своевременно в наглядной и доступной форме доводить до сведения покупателей необходимую и достоверную, обеспечивающую возможность правильного выбора товаров (работ, услуг) информацию о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях;
 - 5) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии документы, подтверждающие соответствие товаров установленным требованиям (сертификат или декларацию о соответствии либо их копии, заверенные в установленном порядке), товарно-сопроводительные документы;
 - 6) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, иметь в наличии разрешение на осуществление иностранным гражданином на территории Российской Федерации трудовой деятельности;
 - 7) иметь в наличии карточку продавца на каждого из своих сотрудников, осуществляющих торговую деятельность и предъявлять эту карточку по требованию сотрудников органов внутренних дел, контрольных и надзорных органов власти;
 - 8) иметь в наличии иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления документы.
- 2.7. Арендатор самостоятельно принимает меры по обеспечению сохранности принадлежащего ему имущества. Арендодатель не несет материальной ответственности в случае порчи или хищения имущества Арендатора, за исключением виновных действий/бездействия Арендодателя.
- 2.8. Арендатор обязуется согласовать перепланировку Помещения и представить соответствующий технический план и кадастровый план Помещения Арендодателю не позднее 01 апреля 2015 года, при условии отсутствия в Здании (кроме Помещения) несогласованных в установленном законом порядке перепланировок/реконструкции/переоборудования, препятствующих исполнению обязательств Арендатора, указанных в настоящем пункте. В случае наличия в Здании указанных перепланировок/реконструкции/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 уст/расч. = 580/345 кВт;
 - холодное водоснабжение - 14 м3/сут;
 - горячее водоснабжение в отопительный сезон - 8 м3/сут;
 - сезонное отопление – 0,4 Гкал/час;
 - канализация (бытовая и промышленная) – 22 м3 в сутки;
 - обеспечить подъездные пути (проезд автомобилей типов: «Бьчок», «Газель», «Скания», «Камаз») к местам 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, 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.
- 4.1.13. 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 и 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 получать 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 x 18 метров для размещения средств наружной рекламы Арендатора и/или его субарендатора 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 случае, если он не соответствует действующему законодательству РФ. Плата за предоставление мест для размещения вышеуказанных средств наружной рекламы и вывесок включена в Постоянную составляющую арендной платы.
- 4.1.16. Арендодатель выделяет Арендатору площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом со Зданием (требуется минимальное удаление от ЦХМ). Ориентировочные размеры и нагрузки охладителя: 6400x1800x1500 (Н), вес с фреоном около 1200 кг; 3600x1200x1100 (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. Производить 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 причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график и технология выполнения работ по капитальному ремонту Помещения, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

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

- 4.1.18. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.
- 4.1.19. В течение всего срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие акты выполненных услуг, а так же соответствующие счета-фактуры, в срок не позднее 5 (пять) календарных дней с даты начала месяца, следующего за истекшим периодом аренды. При этом счета-фактуры составляются и выставляются в соответствии с порядком установленным действующим налоговым законодательством РФ.
- 4.2. Арендодатель имеет право:
- 4.2.1. Осуществлять проверку использования Торгового помещения Арендатором с уведомлением Арендатора за 2 рабочих дня и с учетом соблюдения санитарных норм сотрудниками Арендодателя при указанных проверках.
- 4.2.2. Потребовать от Арендатора предъявления подлинных экземпляров и предоставления заверенных Арендатором копий учредительных документов и лицензий на осуществление деятельности Арендатора.
- 4.2.3. Осуществлять иные права, предоставленные Арендодателю настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.3. Арендатор обязуется:
- 4.3.1. Принять Торговое помещение по Акту приема-передачи.
- 4.3.2. Использовать Торговое помещение по его прямому назначению и в соответствии с целями, предусмотренными п. 1.4. настоящего Договора. Предоставить перечень электрооборудования, которое будет использоваться в Торговом помещении с указанием установленной мощности этого оборудования. А также в течение действия Договора согласовывать с Арендодателем все изменения установленной мощности оборудования.
- 4.3.3. Использовать Торговое помещение, обеспечивая при этом соблюдение санитарных норм и правил противопожарной и электротехнической безопасности, а также требований, правил и нормативов, действующих в связи с осуществлением Арендатором его хозяйственной деятельности. Согласование с органами пожарной, санитарного или иного государственного контроля, связанного с использованием Помещений Арендатором, а равно как соблюдение установленных государственных органами правил при использовании Торгового помещения возлагается на Арендатора.
- 4.3.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (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. Производить за свой счет уборку Торгового помещения. При необходимости самостоятельно согласовывать условия использования Торгового помещения с органами Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, Госкомприроды, Архитектурно-планировочным управлением и Объединением административно-технических инспекций, префектурой, управой и другими государственными органами и органами местного самоуправления, если это необходимо в соответствии с законодательством РФ.
- 4.3.6. При необходимости, за свой счет осуществить монтаж охранно-пожарной сигнализации и оборудовать Торговое помещение первичными средствами пожаротушения и согласовать проект охранно-пожарной сигнализации Помещения (изменения проекта охранно-пожарной сигнализации Здания) от имени Арендодателя. Назначить лиц, ответственных за общее пожарное состояние Торгового помещения, представив Арендодателю копию приказа о таких назначениях.
- 4.3.7. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 5 настоящего Договора в течение всего срока использования Торгового помещения.
- 4.3.8. За свой счет обеспечить охрану Торгового помещения с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.3.9. С предварительным уведомлением и в присутствии представителя Арендатора 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 автотранспорте.
- 4.3.11. Устанавливать в Торговом помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, с учётом электроёмкостей, предусмотренных в Помещении, государственных технических стандартов и функционального назначения Помещения.
- 4.3.12. В целях противопожарной безопасности обеспечить в нерабочее время в Помещении наличие сотрудника охраны Арендатора, имеющего ключи от Торгового помещения.
- 4.3.13. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.4. Арендатор имеет право:
- 4.4.1. Беспрепятственно пользоваться Торговым помещением в соответствии с настоящим Договором.
- 4.4.2. Осуществлять иные права, предоставленные Арендатору настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
5. **Арендная плата. Порядок расчетов.**
- 5.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату, (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата»), которая определяется как сумма двух составляющих:
- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы»),
 - переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Переменная составляющая арендной платы»),
- Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, Местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой Помещения, автостоянкой, площадкой для хранения мусора и охладителей (конденсаторов)



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

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

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

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

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

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

- стоимость электроэнергии, потребляемой Арендатором (определяется по показаниям приборов учета Арендатора);
 - стоимость горячего и холодного водоснабжения, потребленного Арендатором, в том числе оборотов Арендатора (определяется по показаниям приборов учета Арендатора);
 - стоимость отопления определяется по приборам учета Арендодателя расчетным путем пропорционально объему Помещения к общему объему Здания;
 - стоимость канализации, по фактическому водопотреблению Арендатора;
 - стоимость услуг телефонной связи, потребленных Арендатором в Помещении.
- Арендодатель имеет право доступа к приборам учета, установленных Арендатором, для снятия показаний. Арендатор имеет право присутствовать при снятии показаний со всех приборов учета для определения размера Переменной составляющей арендной платы.

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

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

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

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

снабжающих организаций, счета-фактуры, акты выполненных услуг по обеспечению Помещения коммунальными услугами, а также копии счетов-фактуры, Актов и также копии счетов снабжающих 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 счёта Арендодателя.

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

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

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

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

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

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

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

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



- Сторонами Акта о возврате Помещения Арендодателю.
- 5.2. 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 устранять 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 устранять 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 инспектирующими 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, возмещаемого Арендатором, и дает предписание Арендатору о его возмещении (при наличии), о чем Стороны подписывают соответствующий акт. Обоснованность, необходимость и соответствие уровню рыночных цен понесенных расходов в указанном случае определяется соглашением Сторон или независимой экспертизой. Возмещение ущерба осуществляется способом и в сроки, согласованные Сторонами. Возмещение ущерба в денежной форме производится в течение 30 календарных дней с момента подписания указанного акта. В случае, когда Стороны сочтут это целесообразным, ими может быть заключено отдельное соглашение о ремонте или восстановлении имущества Арендодателя, которому нанесен ущерб, как способа возмещения нанесенного ущерба.
 - 6.10. Арендатор обязуется своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Помещения в течение всего срока использования Помещения.
 - 6.11. Арендодатель имеет право предложить Арендатору произвести текущий ремонт своими силами за счет Арендодателя в целях обеспечения сохранности Здания, а 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.
- 5.13. Ремонтные работы, проводимые Арендатором в Торговом помещении должны производиться только при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и регистрацию результатов в органах технической инвентаризации (в случае проведения перепланировки Помещения) осуществляет Арендатор.
 - 6.14. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок возмещению Арендодателем не подлежит, за исключением п. 9.7 настоящего Договора
 - 6.15. В случае обнаружения несогласованных с Арендодателем неотделимых улучшений Помещений, а также перепланировок, переоборудования, смены функционального назначения Помещений, изменений физического состояния поверхностей пола, потолка и стен Помещений Арендатор обязан ликвидировать результаты таких действий, а 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 заявке Арендатора Арендодатель за отдельную плату имеет право осуществить прокладку дополнительных инженерных сетей с подключением их к уже действующим инженерным сетям.
 - 6.17. Торговое помещение должно быть доступно муниципальным (городским) службам, специализированным службам Арендодателя по ликвидации аварий (при их наличии), в любое время суток. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении 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 прохода к Зданию, 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 витражей Здания, мойки фасадов Здания, вывозу мусора с территорий 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 названных видов инженерных систем Помещения, но включая транзитные системы, проходящие через Помещение), систем пожарной сигнализации, систем охранной сигнализации, лифтов и прочей техники, расположенной на территориях Мест общего пользования, а также услуги по содержанию и эксплуатации внешнего и внутренних инженерных систем Здания, общеобменной системы вентиляции и кондиционирования Здания и Помещения (за исключением фанколов в Помещении и подводящих к ним инженерных сетей внутри Помещения), систем холодоснабжения, сезонного отопления, канализации, обеспечения горячим и холодным водоснабжением, внутреннего, наружного рекламного освещения торгового центра, в т.ч. аварийного (эвакуационного) освещения, содержание противопожарного водопровода общего назначения, содержание



автоматического спринклерного пожаротушения, содержание систем дымоудаления, подпора воздуха, огнезадерживающих клапанов, а также установка и содержание автоматической пожарной сигнализации, содержание системы оповещения о пожаре и управление эвакуацией, организация мероприятий по обеспечению режима безопасности в торговом центре, в т.ч. организацию пропускного режима, видеонаблюдения, охранной сигнализации периметра, обеспечение безопасности в Местах общего пользования и на прилегающей территории, комплексная уборка Мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз снега, обработка территории реагентами в зимний период, поливку стоянок, тротуаров и газонов в летний период, поддержание чистоты витражей 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 приняли 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 не своевременно 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, исчисленной с Арендной Платы за месяц, за который не была исполнена указанная обязанность, до ее исполнения, без применения к Арендатору каких-либо мер ответственности. Данное условие вызвано дополнительными расходами Арендатора в связи с последующим отказом в вычете НДС, подлежащему уплате Арендодателю в соответствии с настоящим договором.

8. Форс-мажор

- 8.1. Для целей настоящего Договора «Форс-мажор» означает любое обстоятельство или обстоятельство, которые Сторона, заявляющая об их наступлении, не способна, несмотря на все обоснованные усилия, предотвратить или преодолеть, и которые, в частности, включают в себя войны, терроризм, восстания, гражданские беспорядки, молнии, пожары, взрывы,

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

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

9. Изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут исключительно по соглашению Сторон, кроме случаев, отдельно предусмотренных настоящим Договором.
- 9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующих случаях:
 - 9.2.1. Арендодатель не предоставляет Помещение в аренду Арендатору и/или
 - 9.2.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения и/или
 - 9.2.3. Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
 - 9.2.4. Неисполнения одной или нескольких гарантий, предусмотренных п. 1.4-1.9 настоящего Договора.
- 9.3. Арендатор вправе в любой момент отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за 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 задолженность 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 по, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения) с учетом амортизации, при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты. Арендодатель имеет право провести любые экспертизы по проверке предоставляемых документов и обоснованности расходов.

10. Порядок возврата Помещения Арендодателю.

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

11. Заключительные положения

- 11.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются самостоятельно, в процессе переговоров. Стороны прилагают все усилия для урегулирования разногласий.
- 11.2. В случае недостижения согласия – спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 11.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 11.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 11.5. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. Приложения:

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

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

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	ОАО «Тимирязевец»	ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Адрес регистрации:	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	103473, г. Москва, Суворовская площадь, д. 1
Адрес для корреспонденции:	127422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3	109029, Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр.4
ОГРН	1037739302875	1027700034493
ИНН / КПП:	7713080587/771301001	7728029110 / 774850001
Расчетный счет:	40602810300150035501	
Наименование банка:	в филиале ОАО «МДМ Банк» г. Москва	ОАО «Альфа-Банк»
Корр. счет:	3010181090000000495 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России	3010181020000000593
БИК	044525495	044525593

Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Интенсив девелопмент техноджи»


Гончарова А.С./
Арендатор:
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
представитель по доверенности


Лазарева Ю.Н./



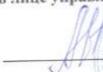
Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e



Приложение № 2
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



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

 /Гочарова А.С./

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

 /Лазарева Ю.Н./



Приложение № 3
Технологическая планировка Арендатора



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

 /Гочарова А.С./

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

 /Лазарева Ю.Н./



Приложение № 4

Места размещения контейнеров Арендаторов



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

Ганчарова А.С./

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

/Лазарева Ю.Н./

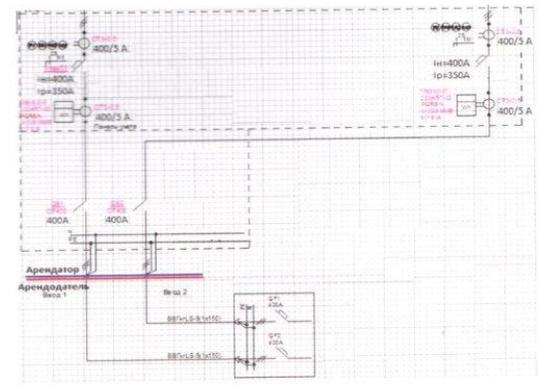


Приложение № 5

Акт разграничения эксплуатационной ответственности

ОАО «Тимирязевец» в лице, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главного инженера Зайцева В.И. и ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Главного энергетика Саранчина А.Ю., с другой стороны, составили настоящий Акт, определяющий границы «Арендодателя» и «Арендатора» на объекте расположенном по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3в соответствии с их балансовой принадлежностью:

1. Возможность присоединения энергоустановок Арендатора .
 - 1.1. Единовременная мощность 345кВт.;
 - 1.2. Категория по надежности снабжения II;
 - 1.3. Уровень напряжения 0,4Кв;
2. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
 - 2.1. По балансовой принадлежности: Болтовое соединение кабельных наконечников и автоматического выключателя, расположенного в распределительном щите арендатора.
 - 2.2. По эксплуатационной ответственности: Болтовое соединение кабельных наконечников и автоматического выключателя, расположенного в распределительном щите арендатора.
 - 2.3. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности — красной линией, эксплуатационной ответственности — синей
 - 2.4. Обслуживание болтового соединения на границе эксплуатационной ответственности лежит на Арендаторе.
3. Арендодатель имеет право немедленно отключить электроустановку Арендатора с последующим сообщением оперативному персоналу Арендатора о причинах отключения в случаях:
 - 3.1.Принятия неотложных мер по предупреждению и ликвидации технологического нарушения и аварии;
 - 3.2. Опасности гибели людей, возникновения пожара, повреждения оборудования;
4. Арендодатель не несет материальной ответственности перед Арендатором за прекращение подачи электроэнергии на время в указанных выше случаях, а также при отключении центра питания по причине повреждения электроустановок Арендатора или неправильных действий персонала Арендатора.



ПОДПИСИ СТОРОН

ОАО «Тимирязевец»
Генеральный директор ОАО
«Тимирязевец» в лице управляющей
организации ООО «Интенсив
девелопмент технолджи»

Гончарова А.С.
« » 2014г.

М.П.



ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Главный энергетик

Сараева А.Ю.
« » 2014г.

М.П.



Приложение № 6

Копия акта приема-передачи по Краткосрочному договору аренды

Приложение № 7 к Договору аренды нежилого
помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г.

Акт приема – передачи арендуемого имущества
к Договору аренды нежилого помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г.

г. Москва

«17» октября 2013г.

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», место нахождения: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, зарегистрировано Московской Регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302875 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007196169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080587, КПП 771301001, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Фомина Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г., свидетельство о государственной регистрации №84.976, 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, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Лосева Юрия Викторовича, действующего на основании доверенности № 01-7/2598 от 01 декабря 2012 года, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

На основании Договора аренды нежилого помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое помещение, являющееся частью здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Тимирязевская, д.2/3, этаж 1, общей площадью 2 000 (Две тысячи) кв. м. в исправном техническом состоянии.

Арендатор использует помещение в соответствии с пунктом 1.4 Договора аренды нежилого помещения № Т/45-13 от «23» сентября 2013г.

Помещение осмотрено уполномоченными сотрудниками сторон. Техническое состояние помещения отражено в Приложении к акту приема-передачи.

Стороны согласны с настоящим Актом, замечаний и дополнений к нему не имеют.

Приложение:

1. «Техническое состояние помещения на момент подписания акта приема-передачи» - на 1 листе

Арендодатель:
Генеральный директор
ОАО «Тимирязевец»
(М.М. Фомин)



Арендатор:
Представитель ЗАО «Торговый дом
«ПЕРЕКРЕСТОК» по доверенности
(Ю.В. Лосев)



Арендодатель:
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»
в лице управляющей организации ООО «Интенсивдевелопменттехнолджи»

Гончарова А.С./

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

Сараева Ю.Н./

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 129 из 172





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 «Тимирязевцы», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 14 апреля 1992 года за № 010.341, ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, адрес места нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны, ОГРНИП 310774633400630, ИНН 773312659687, действующей на основании Протокола Внеочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевцы» № 4/ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская пл. д.1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г. за №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Лазаревой 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, о нижеследующем:

1. Настоящим Арендодатель подтверждает свое согласие на осуществленную Арендатором перепланировку в Помещении в соответствии с Планом Помещения после перепланировки (далее по тексту - План), являющимся 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, изготовить технический план Помещения и внести сведения о Помещении в Государственный кадастр недвижимости (п. 7.6.1 и 7.6.2 Краткосрочного договора аренды), Стороны пришли к соглашению о выполнении указанной обязанности силами Арендодателя за счет Арендатора.

В целях выполнения данного соглашения Стороны Стороны обязуются:

- 1.1. Арендатор обязуется в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения, оплатить Арендодателю 38 500 (Тридцать восемь тысяч пятьсот) долларов США в рублевом эквиваленте по курсу Центрального Банка РФ на дату списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, включая НДС. Стороны признают указанную сумму достаточной для исполнения обязательств, установленных в настоящем Дополнительном соглашении. Арендодатель не вправе предъявлять к Арендатору требования об оплате дополнительных денежных сумм, связанных с исполнением обязательств, установленных настоящим Дополнительным соглашением.
- 1.2. Арендодатель обязуется в срок, не превышающий 120 календарных дней с момента исполнения Арендатором обязательств в соответствии с п. 1.1. настоящего Соглашения, выполнить все действия, необходимые в соответствии с нормами законодательства РФ для кадастрового учета Помещения в Государственном кадастре недвижимости (далее по тексту – ГКН), по результатам проведенной Арендатором перепланировки Помещения,

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

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

- об изменении (уточнении характеристик) предмета Договора в соответствии с новыми характеристиками Помещения, обозначенными в документах, полученных Арендодателем в соответствии с п.п. 1.2 и 1.3. настоящего Дополнительного соглашения. Настоящее положение не может 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 ЕГРП полностью возлагаются на Арендодателя, а обязанности Арендатора в соответствии с условиями настоящего Дополнительного соглашения считаются выполненными в полном объеме, Арендодатель настоящим подтверждает, что не будет иметь каких-либо претензий к Арендатору, связанных с согласованием произведенной перепланировки.

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

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

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

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

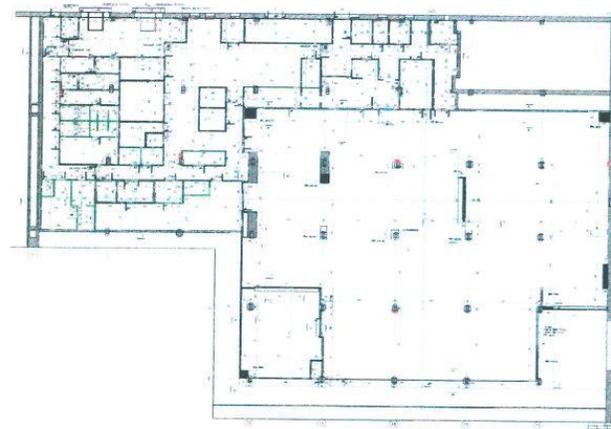
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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



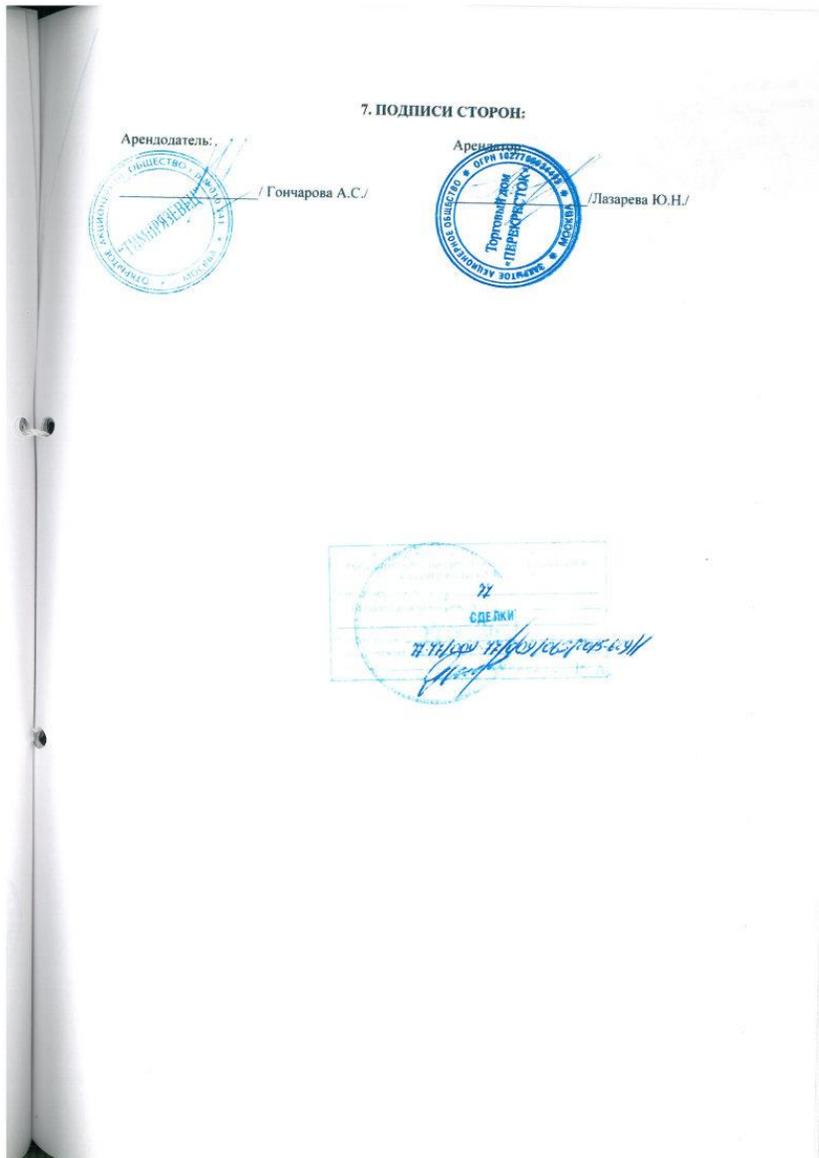
/ Гончарова А.С./

Арендатор:



/Лазарева Ю.Н./





Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды торгового помещения №Т/194-14 от 19 декабря 2014 г.

г. Москва «01» октября 2015 года

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», зарегистрированное Московской регистрационной палатой за № 010.341 от 14.04.1992 г., ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587, КПП 771301001, место нахождения: 127422 г. Москва ул. Тимирязевская, д.2/3, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Гончаровой Анны Сергеевны (ИНН 773312659687, ОГРНИП 310774633400630), действующего на основании Протокола Высочередного Общего Собрания акционеров ОАО «Тимирязевец» № 4/ВОСА/2015 от 30.01.2015 г., Устава, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серии 77 № 012591851 от 30.11.2010 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», место нахождения: 103473, г. Москва, Суворовская пл., д.1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994г. за № 484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493, ИНН 7728029110, КПП 997350001, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Лазаревой Юлии Николаевны, действующей на основании Доверенности от «29» июля 2015 года, удостоверенной Галковой Еленой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича, зарегистрированной в реестре за № 9-35739, с другой стороны, при совместном упоминании и по отдельности в ряде случаев «Стороны/Сторона»

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (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 (Две тысячи) кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 2/3, о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению изложить абзац второй пункта 5.1.1. Договора в следующей редакции: «Начиная с 17 октября каждого последующего года размер постоянной составляющей части арендной платы подлежит ежегодному увеличению (индексации) в следующем порядке:
 - с 17 октября 2015 года на 3 (Три) процента от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период.
 - с 17 октября 2016 года на 3 (Три) процента от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период.
 - с 17 октября 2017 года на 3 (Три) процента от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период.
 - с 17 октября 2018 года и далее ежегодно на 5 (Пять) процентов от размера постоянной составляющей арендной платы, действующей за предшествующий период».
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. Все остальные положения Договора остаются неизменными и настоящим Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его регистрации. Стороны, руководствуясь п.2 ст.425 ГК РФ, приняли к соглашению о том, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Государственная регистрация настоящего Дополнительного соглашения осуществляется силами Арендодателя. При этом оплата 100% государственной пошлины для регистрации осуществляется за счет средств Арендатора. Арендатор обязан представить Арендодателю все документы, необходимые с его стороны для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, в т.ч. оригинал платёжного поручения, подтверждающего оплату 100% расходов по государственной пошлине. Расходы Арендатора в связи с регистрацией настоящего Соглашения не подлежат компенсации со стороны Арендодателя.

6 ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: ОАО «Тимирязевец»
Арендатор: ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»

ИП Гончарова А.С./ Лазарева Ю.Н.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного документа: 77-000163/2016
 Прошедшая государственная регистрация: 01.10.2016
 Дата регистрации: 27 ИЮН 2016
 Номер регистрации: 17/1999-77/008163/2016
 Подписано: СЕРЕБРЯКОВА И.И.



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

г. Москва

«07» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Управляющий – индивидуальный предприниматель ОАО «Тимирязевец»


_____/Гончарова А.С./


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


_____/Андреева Р.Р./


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»



/Гончарова А.С./

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



/Андреева Р.Р./



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

г. Москва

к 18 сент 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 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 представителя Андреевой Регины Радиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, 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. 2/3, о нижеследующем:

- «03» апреля 2019 года право собственности на Помещение, являющееся объектом аренды по Договору, перешло от ОАО «ТИМИРЯЗВЕЦ» (ОГРН 1037739302875, ИНН 7713080587) (далее – «Прежний Арендодатель») к владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12.

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

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

1. Преамбулу 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 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 представителя Андреевой Регины Радиковны, действующей на основании Доверенности от 12 октября 2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2018-17-704, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Стороны» / «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.»

- 2.2. Внести изменения в раздел 13 «Адреса и реквизиты Сторон» Договора в части реквизитов Арендодателя и изложить их в следующей редакции:

«Наименование: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕСЯТЬ»
Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Адрес для корреспонденции: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001
р/с №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593 БИК 044525593».

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 в 03 апреля 2019 года пункт 1.2 Договора в следующей редакции:

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

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

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

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

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

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

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

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора. Условия Договора, противоречащие настоящему Дополнительному соглашению, применению 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 прав на недвижимое имущество и сделок 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 №40701810801850000277 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593	Арендатор: АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК» Адрес (место нахождения): 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4 ОГРН 1027700034493 ИНН 7728029110 КПП 997350001 р/с 40702810400000001882 в ОАО «Альфа-Банк» г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
--	---

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


/Н.Н. Антипов/

Представитель по Доверенности



Р.Р. Андреева
Заместитель Генерального директора
«ПЕРЕКРЕСТОК»







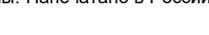










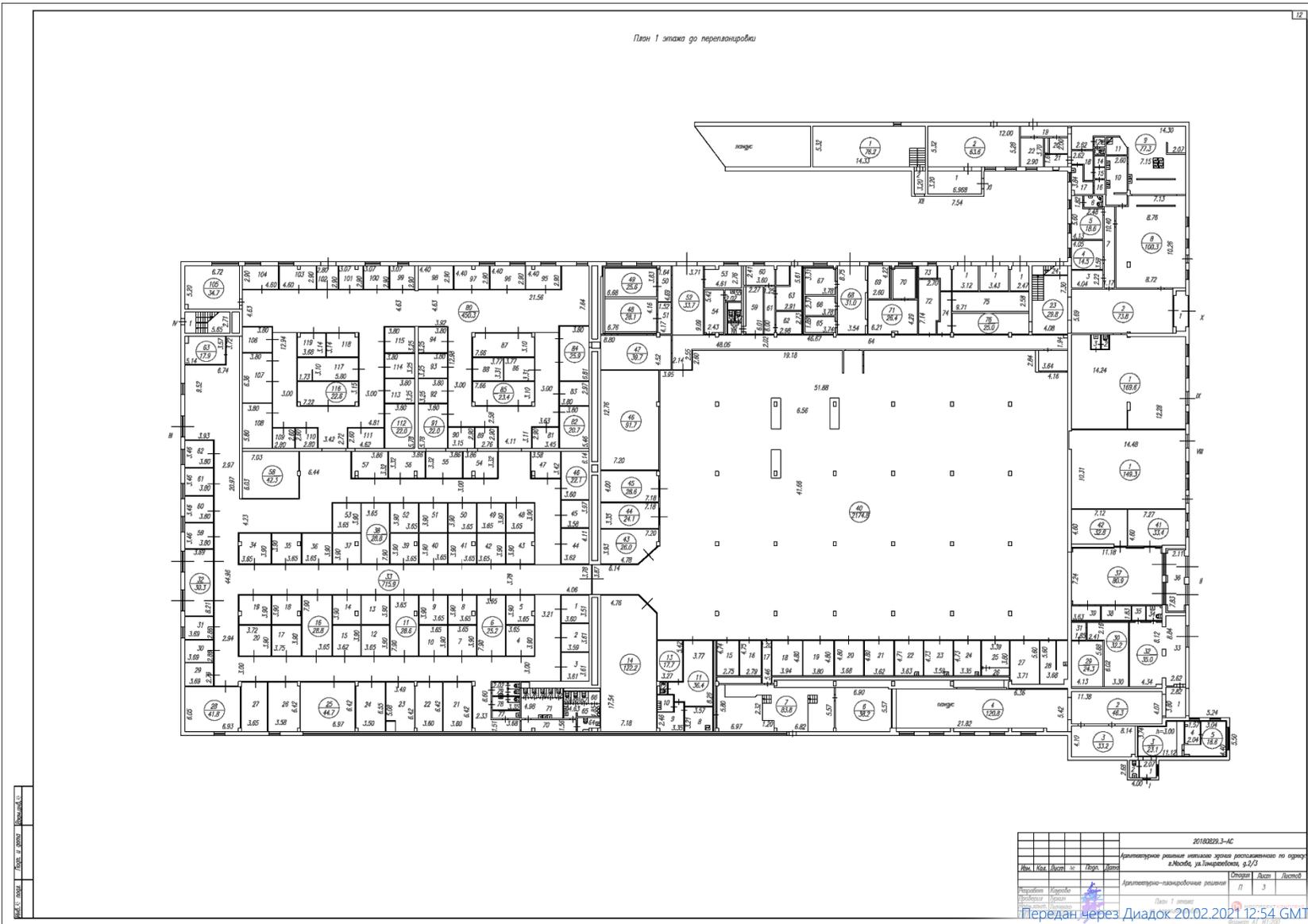


Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 136 из 172
Financial

Consulting
Group





20180229_3-АС			
Архитектурное решение этикетки урбо разрабатываемого на основе			
г.Москва, ул.Тимирязевская, д.2/3			
Изм.	Кол.	Дата	Испол.
Исполнитель		Архитектурно-планировочное решение	
		Итого	Листов
		17	3
Лист 1 из 3			

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 138 из 172



Экспликация помещений 1 этажа до перепланировки

Table with columns: Номер по плану, Этаж, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

Table with columns: №, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

Table with columns: №, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

Summary table with columns: №, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

Table with columns: №, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

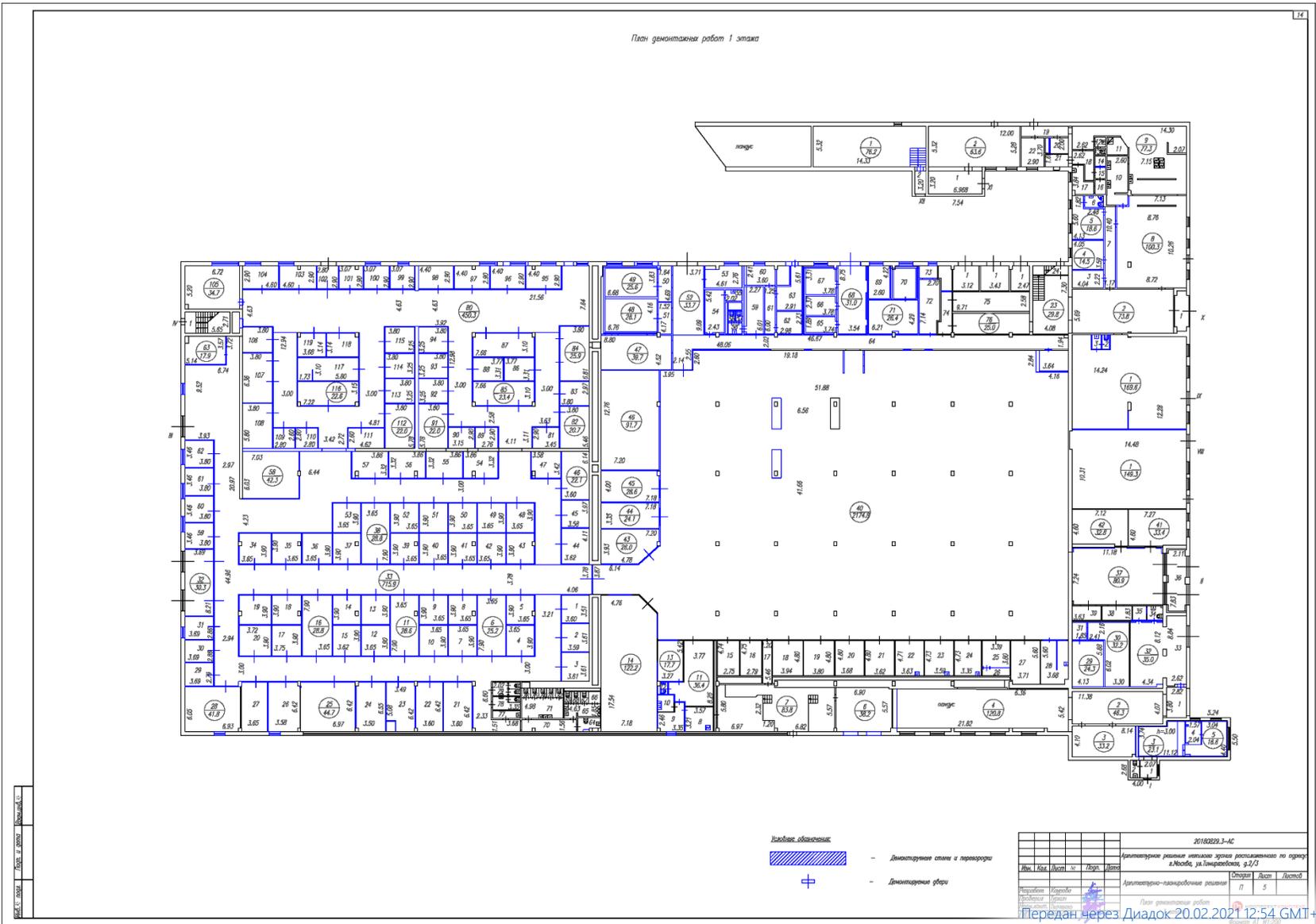
Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00

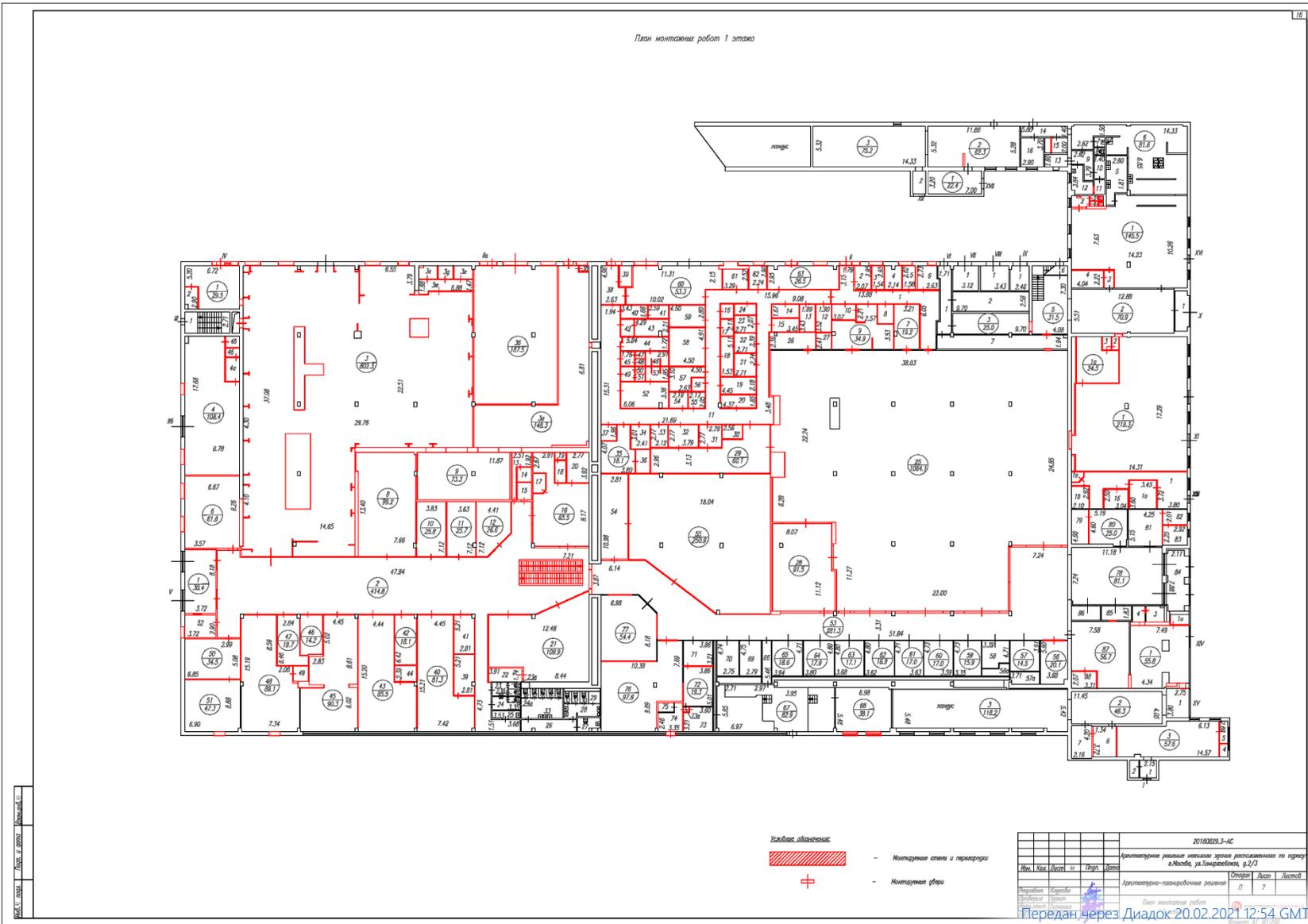
еас27а45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

Страница 139 из 172



Копии предоставленных документов (67/72)





Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e

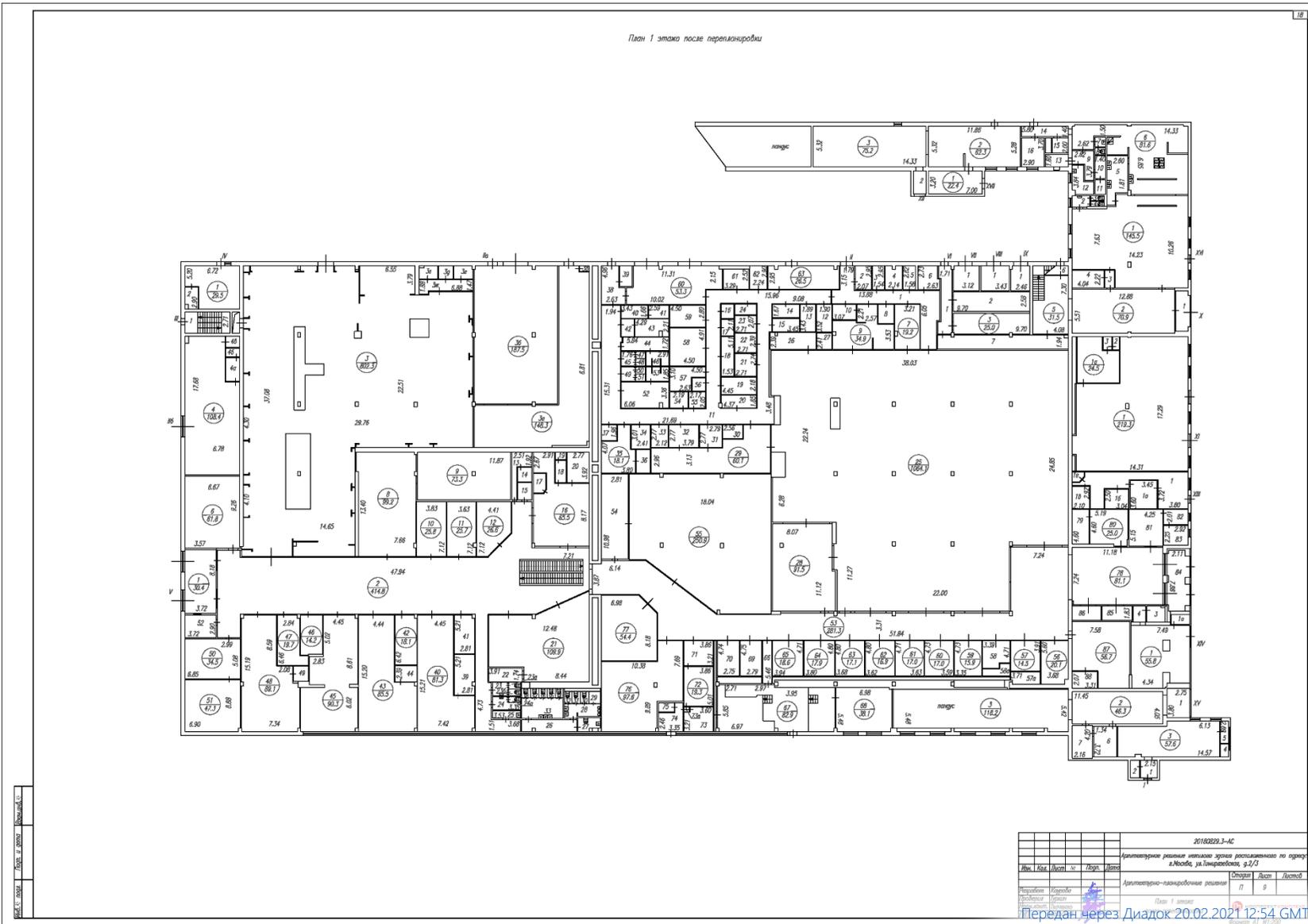


Экспликация помещений I этажа после перепланировки						
Экспликация помещений						
Литера по плану	Этаж	К.п.п.	Назначение помещений	Общая площадь, кв.м	Свободная площадь, кв.м	Итого по помещению, кв.м
I	I	1	коридор	4,2		
		2	помещение	1,8		
		3	помещение	57,6		
		4	помещение	1,8		
		5	помещение	3,0		
		6	помещение	5,0		
		7	помещение	8,1		
Итого по помещению: 82,5						
I	II	1	помещение	32,4		
		2	помещение	414,8		
		3	помещение	802,3		
		3а	помещение	5,9		
		3б	помещение	4,7		
		3в	помещение	5,7		
		3г	помещение	10,6		
		6	помещение	81,9		
		8	помещение	89,2		
		9	помещение	73,3		
		10	помещение	25,8		
		11	помещение	25,7		
		12	помещение	26,6		
		13	помещение	7,5		
		14	помещение	3,2		
		15	помещение	3,9		
		16	помещение	62,5		
		17	помещение	4,4		
		18	помещение	4,2		
		19	помещение	1,5		
		20	помещение	10,8		
		21	помещение	109,9		
		22	помещение	6,8		
		23	помещение	3,2		
		23а	помещение	1,3		
		23б	помещение	1,3		
		24	помещение	5,0		
		24а	помещение	1,3		
		25	помещение	3,8		
		26	помещение	11,1		
		27	помещение	4,1		
		28	помещение	6,9		
		29	помещение	2,3		
		30	помещение	1,7		
		31	помещение	1,7		
		32	помещение	1,5		
		33	помещение	13,2		
		34	помещение	1,3		
		35	помещение	1,3		
		36	помещение	1,3		
		37	помещение	1,3		
		38	помещение	1,3		
		39	помещение	13,9		
		40	помещение	81,3		
		41	помещение	14,4		
		42	помещение	18,1		
		43	помещение	85,5		
		44	помещение	6,5		
		45	помещение	90,3		
		46	помещение	14,2		
		47	помещение	18,7		
		48	помещение	88,1		
		49	помещение	3,0		
		50	помещение	36,5		
		51	помещение	42,3		
		52	помещение	10,8		
		53	помещение	261,3		
		54	помещение	30,8		
		55	помещение	250,9		
		56	помещение	20,1		
		57	помещение	14,5		
		57а	помещение	5,7		
		58	помещение	11,1		
		59а	помещение	4,5		
		59	помещение	15,9		
		60	помещение	17,0		
		61	помещение	17,0		

2018/2019 3-4С					
Исполнительное решение комиссии по рассмотрению по адресу: г.Москва, ул.Павловская, д.3/3					
№ п.п.	Имя	Фамилия	Инициалы	Подпись	Дата
				Исполнительное решение	п. п.
				Исполнительное решение	п. п.

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 143 из 172
 Financial





Копии предоставленных документов (72/72)

Экспликация помещений I этажа после перепланировки							Итого	
Экспликация помещений								
Литера по плану	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Общая площадь, м ²	Обособлен. площадь, м ²	Возможная площадь, м ²	Площадь помещений, м	
I	I	1	коридор	4,2				
		2	населенное помещение	1,8				
		3	населенное помещение	57,6				
		4	населенное помещение	1,6				
		5	населенное помещение	3,0				
		6	населенное помещение	5,0				
		7	населенное помещение	8,1				
Итого по помещению:				82,5				
I	II	1	населенное помещение	32,4				
		2	населенное помещение	416,8				
		3	населенное помещение	822,3				
		3а	населенное помещение	5,9				
		3б	населенное помещение	4,7				
		3в	населенное помещение	5,7				
		3г	населенное помещение	10,6				
		6	населенное помещение	81,9				
		8	населенное помещение	89,2				
		9	населенное помещение	73,3				
		10	населенное помещение	25,8				
		11	населенное помещение	25,7				
		12	населенное помещение	26,8				
		13	населенное помещение	7,5				
		14	населенное помещение	3,2				
		15	населенное помещение	3,9				
		16	населенное помещение	65,5				
		17	населенное помещение	4,4				
		18	населенное помещение	4,2				
		19	населенное помещение	1,5				
		20	населенное помещение	10,8				
		21	населенное помещение	102,9				
		22	населенное помещение	6,8				
		23	населенное помещение	3,2				
		23а	населенное помещение	1,3				
		23б	населенное помещение	1,3				
		24	населенное помещение	5,0				
		24а	населенное помещение	1,3				
		25	населенное помещение	3,8				
		26	населенное помещение	11,1				
		27	населенное помещение	4,1				
		28	населенное помещение	6,9				
		29	населенное помещение	2,3				
		30	населенное помещение	1,7				
		31	населенное помещение	1,7				
		32	населенное помещение	1,5				
		33	населенное помещение	13,2				
		34	населенное помещение	1,3				
		35	населенное помещение	1,3				
		36	населенное помещение	1,3				
		37	населенное помещение	1,3				
		38	населенное помещение	1,3				
		39	населенное помещение	13,9				
		40	населенное помещение	81,3				
		41	населенное помещение	14,4				
		42	населенное помещение	16,1				
		43	населенное помещение	85,5				
		44	населенное помещение	6,5				
		45	населенное помещение	82,3				
		46	населенное помещение	14,2				
		47	населенное помещение	19,7				
		48	населенное помещение	89,1				
		49	населенное помещение	3,2				
		50	населенное помещение	36,5				
		51	населенное помещение	47,3				
		52	населенное помещение	10,8				
		53	населенное помещение	201,3				
		54	населенное помещение	30,8				
		55	населенное помещение	250,9				
		56	населенное помещение	20,1				
		57	населенное помещение	14,5				
		57а	населенное помещение	5,7				
		58	населенное помещение	11,1				
		58а	населенное помещение	4,5				
		59	населенное помещение	15,9				
		60	населенное помещение	17,0				
		61	населенное помещение	17,0				

		12	населенное помещение	7,5			
		13	населенное помещение	4,7			
		14	населенное помещение	8,1			
		15	населенное помещение	4,3			
		16	населенное помещение	10,8			
Итого по помещению:				289,3			
I	III	1	населенное помещение	22,4			
		2	населенное помещение	62,3			
		3	населенное помещение	75,2			
Итого по помещению:				159,9			
Итого по I этажу:				7483,3			

2018/02/29, 3-4С					
Архитектурное решение выполнено в соответствии с проектом					
«Москва, ул. Гвардейская, д.3/3					
Исполн.	Контроль	Дата	Листы	Всего	Выполнено
			10	10	10/10
Архитектурно-планировочное решение					
Экспликация помещений I этажа					

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 145 из 172
 Financial





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

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 – 2 921	1 578 – 2 635	1 120 – 2 108

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 18% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
--------------	---------------	---------------



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
1	Производственные								
	Иркутск	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9		
	Киров	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5		
	Москва	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12
	Санкт-Петербург	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10		
2	Торговые								
	Иркутск	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3	
	Киров	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7		
	Москва	4..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6
3	Офисные								
	Москва	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12
	Иркутск	4..6	-	-	-	3..5	4..6		
	Санкт-Петербург	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10		
4	Гостиницы								
	Москва	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	9..11	8..10	-	9..11	9..12		8..16

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогооблагается
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не облагается
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст.149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст.146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст.149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст.146 НК РФ	
7.	Продажа (передача), государственного (муниципального) имущества, в порядке, установленном ФЗ-159 от 22.07.2008 г.	Ст.146 НК РФ	
8.	Передача на безвозмездной основе объектов жилого, социально-культурного и жилищно-коммунального хозяйства органам государственной (муниципальной) власти	Ст.146 НК РФ	
9.	Работы по сохранению (выявлению) объектов культурного наследия	Ст.149 НК РФ	
10.	Уступка (перуступка, приобретение) прав требований кредитора по обязательствам	Ст.149 НК РФ	
1.	Уступка прав по договорам аренды земельных участков, продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков	Ст.155 НК РФ	НДС облагается
2.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
3.	Продажа, предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, составляющего государственную казну РФ, субъекта РФ (муниципального образования)	Ст.161 НК РФ	
4.	Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства)	Ст.161 НК РФ	
5.	Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами	Ст.161 НК РФ	
6.	Продажа предприятия как имущественного комплекса	Ст.158 НК РФ	
7.	Компенсация в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд	Ст.146 НК РФ	



Справочник: оценка недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для дозидного периода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

Значения текущей доходности недвижимости и границы доверительных интервалов по категориям городов для торговой недвижимости

Таблица 49

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	9,2%	8,3% - 10,0%
2	Санкт-Петербург	9,6%	8,7% - 10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	9,3% - 11,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	8,9% - 10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0% - 10,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	8,4% - 10,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	8,5% - 10,2%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	8,9%	8,1% - 9,7%

94

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Тип объекта

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

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

50



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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 236

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

354

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 250

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

374

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 148 из 172



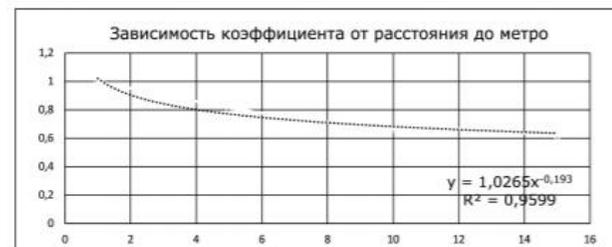
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ПТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных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

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

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

4. Удаленность от метро*

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



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

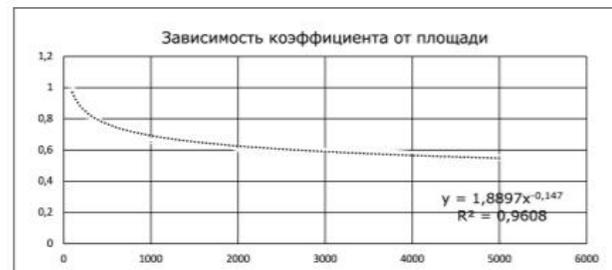
5. Особенности местоположения здания

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

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

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



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

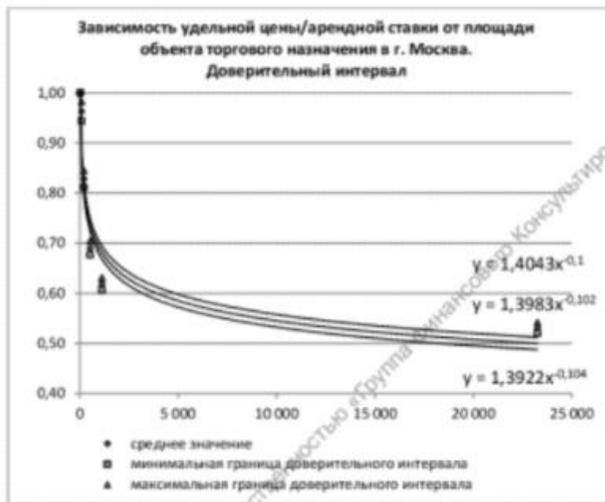


Рис. 92³⁷

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

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 120

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

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



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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 242

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

360

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 256

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

380



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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

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

15. Прибыль предпринимателя

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

16. Наличие витринного остекления

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

17. Срок экспозиции

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			от	до
1	Москва	10,9%	6,7%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6%	13,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%	15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7%	15,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6%	14,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6%	14,5%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	11,8%	8,3%	15,3%



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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

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

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

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

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



← → ↻ rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=5&dtm=2&dy=2021&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&ct... ☆ ⚙️

Страница: 0...9
1 | 2

[Экспорт найденных данных
в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск	Дата погашен. ▼	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	след	цен бум	RUB	
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	111.106	111.198	111.199	+1.20	110.25	110.25	111.239	110.683	6.74	6.78	480	833467	921 709 763	05.02.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	103.062	103.29	103.29	+0.49	102.787	102.772	103.29	102.974	6.65	6.68	112	27816	28 643 214	05.02.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	95.643	95.688	95.689	+0.96	95	94.754	95.696	95.336	6.68	6.72	2081	905861	863 170 560	05.02.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	110	110.187	110		109.604	109.604	110.189	110.013	4.82	4.82	99	2783	3 061 658	05.02.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	106.551	106.627	106.551	+0.65	106.1	105.861	106.627	106.343	6.61	6.63	302	135492	144 185 688	05.02.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	110.5	110.627	110.628	+0.83	109.825	109.422	110.63	110.222	6.53	6.57	219	532169	586 802 204	05.02.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.72	96.85	96.72	-0.18	96.9	96.72	96.9	96.72			3	1002	969 138	05.02.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	96.62	96.92	96.8	-0.17	97	96.8	97	96.815			6	149	144 254	05.02.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	117.351	117.44	117.44	+0.67	117.002	116.679	117.49	117.214	6.32	6.35	152	184994	217 062 617	05.02.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	97.55	97.59	97.59	+0.19	97.645	97.479	97.831	97.597	6.32	6.32	191	72991	71 236 940	05.02.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	96.679	96.859	96.859	+0.16	96.73	96.55	97.899	96.74			24	7380	7 139 429	05.02.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	99.5	99.54	99.54	+0.19	99.69	99.4	99.7	99.59	7.19	7.18	320	6644	6 616 963	05.02.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	100.6	100.65	100.65	+0.15	100.55	100.55	100.65	100.594	2.44	2.44	89	88556	90 201 098	05.02.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	110.572	110.78	110.78	+0.68	110.499	110.152	110.78	110.553	6.19	6.22	118	353911	390 949 616	05.02.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	106.578	106.694	106.579	-0.04	106.101	106.101	106.751	106.67	5.19	5.18	45	988	1 052 814	05.02.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	130	140.97	140.995	-0.00	140.999	140.9	140.999	140.972	1.26	1.26	3	4	5 357	05.02.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.11	97.489	97.11	-0.29	97.21	97	97.45	97.15			7	330	320 594	05.02.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	105.453	105.658	105.45	+0.26	105.499	105.208	105.69	105.49	6.15	6.14	89	90631	95 615 767	05.02.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.21	97.39	97.21	-0.01	97.21	97.21	97.21	97.21			1	20	19 442	05.02.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	98.479	98.48	98.479	+0.48	98.49	98.033	98.5	98.464	6.05	6.05	56	165936	163 387 206	05.02.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	101.544	101.626	101.626	+0.16	101.321	101.32	101.626	101.537	2.26	2.27	29	92992	105 162 141	05.02.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	106.363	106.472	106.361	+0.33	106.204	106.056	106.5	106.425	6.01	6	197	48329	51 390 684	05.02.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	100.701	100.798	100.75	+0.34	100.483	100.254	100.75	100.528	5.95	5.99	145	594507	597 585 764	05.02.2021
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.4	97.7	97.611	-0.09	97.8	96	97.8	96.961			7	211	204 589	05.02.2021
Казахстан-07-об	15.09.2027	В обращении	99.24	99.25	99.25	+0.27	99.09	99	99.84	99.4	6.8	6.77	64	3271	3 251 499	05.02.2021

Источник: <https://www.rusbonds.ru/quotes.asp?mp=10013&dtd=18&dtm=8&dy=2020&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&grnt=0&conv=0&ex=0&go=1&s=1&d=1&p=2#rst>

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 154 из 172



← → ↻ 🏠 pkk5.rosreestr.ru/#x=4182639.340300508&y=7520249.857728256&z=18&text=77%3A09%3A0003023%3A8&type=1&app=search&open... ☆

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 77:09:0003023:8

Земельные участки ¹ ★

1. 77:09:0003023:8
г Москва, ул Тимирязевская, вл 2
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	77:09:0003023:8
Кад. квартал:	77:09:0003023
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Тимирязевская, вл 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	910 686 573,00 руб.
Декларированная площадь:	22 983 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	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,

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

← → ↻ 🏠 | 📍 РОСРЕЕСТР (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online | 🔍 Search | 📄 📅 📌 ⏪ ⏩ ☰

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

🏠 Вернуться к результатам поиска 🗨 Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:09:0003023:8084
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.11.2018
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	247,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	17799027,89
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	07.02.2020
Форма собственности:	Частная
▶ Права и ограничения	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[ФД ГКО](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых](#)

← → ↻ 🏠 | 📍 🛡️ РОСРЕЕСТР (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online | ⋮ ☆ 🛡️ 🔍 Search | 📄 📅 📄 ⏪ ⏩ ☰

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

🏠 Вернуться к результатам поиска 🗑️ Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:09:0003023:8089
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.11.2018
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	1894,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	136387211,27
Дата внесения стоимости:	12.03.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Москва, ул Тимирязевская, д 2/3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	07.02.2020
Форма собственности:	Частная

▶ **Права и ограничения**

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▶ [Сформировать запрос](#)

🏠 Вернуться к результатам поиска 🗑️ Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[ФД ГКО](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых](#)



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/sale/commercial/162452702/

🗨️ 🔍 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Торговая площадь, 1 025 м²

в специализированном торговом центре «в Юрловском проезде, 5»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 5 На карте

🚗 Бибирево - 15 мин. на транспорте 🚗 Отрадное - 6 мин. на транспорте

🚗 Свиблово - 9 мин. на транспорте

❤️ В избранное 🔄 ⚙️ 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 8 фото



1 025 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1025 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9-9,5 ЛЕТ С НАДЕЖНЕЙШИМ И САМЫМ СТАБИЛЬНЫМ АРЕНДАТОРОМ НА РЫНКЕ - ПЯТЕРОЧКА !!! ТЕКУЩИЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК - 2 650 000 РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ УСН. Супермаркет ПЯТЕРОЧКА - якорный арендатор здания - занимает 800 кв.м. Ежегодная индексация Пятерочки 7%. Договор аренды С ПЯТЕРОЧКОЙ до 2020 года (планируется продление). Оставшиеся площади занимают аптека и пиццерия "Папа Джонс". Общий годовой арендный поток 31 800 000 рублей. Собственник на УСН. Ежегодная индексация 7%. Все здание в собственности физического лица. Договор аренды земли на 49 лет. Срок окупаемости без учета индексации менее 9,5 лет. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

👤 Отзыв о сайте

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

299 000 000 Р 📈 📉

291 708 Р за м²
📧 Следить за изменением цены
УСН

PRO
СИГМА ИНВЕСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 286 объектов



+7 981 666-14-22
+7 983 666-10-50

📧 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение



Торговые помещения в ЖК «Сиреневый парк»
От 220 т.р./м². Отдельный вход, витринное остекление, м. Б-р Рокоссовского.
+7 (495) 023-36-56

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на www.mvsh.dom.ru.



Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м.п. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96



Коммерческие помещения в Одинцово
Скидка до 6%. Помещения под ритейл от 100 т.р./м². ЖК на 24 000 жителей. Отдельный вход.
+7 (495) 125-12-28

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на наш дом.рф. Акция до 28.02.2021, подробнее на odnibourg.ru.



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

← → ↻ yandex.ru/maps/213/moscow/house/yurlovskiy_proyezd_5/Z04YcAVITkcHQFtvfXR3dH9qbQ==/?l=stv%2Csta&ll=37.625776%2C55.865303&panorama%5... 🗺️ ☆ ⚙️ 👤 ⋮

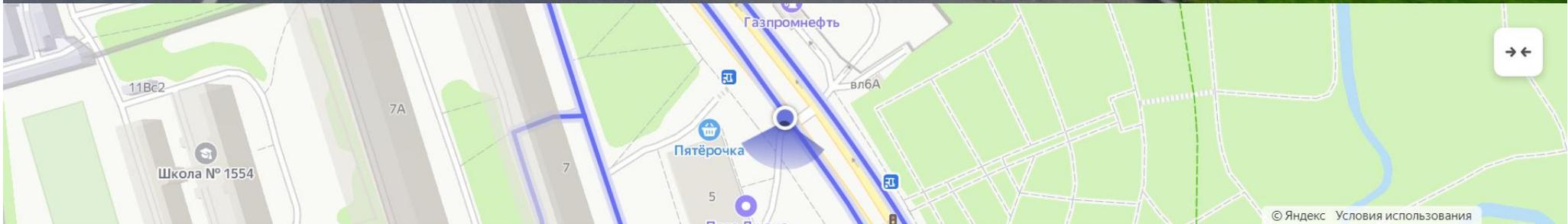
Юрловский проезд

2018 ▾ 📄 = ✕

5

+
-

Яндекс



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

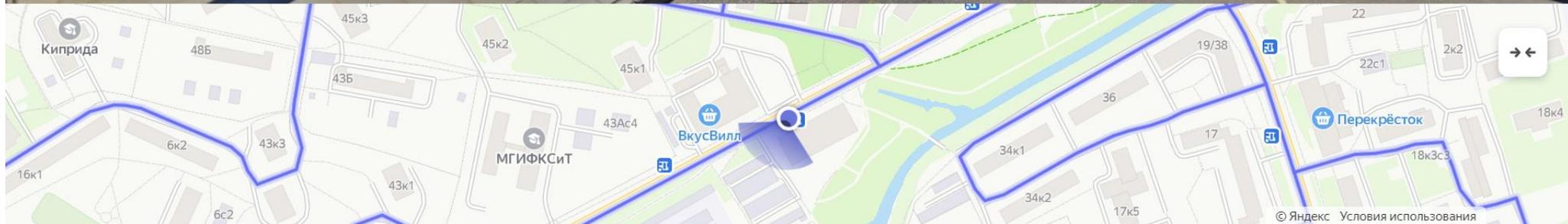
Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 159 из 172



Financial
 Consulting
 Group

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода (панорамы)

← → ↻ yandex.ru/maps/213/moscow/house/kronshtadtskiy_bulvar_30b/Z04YcwZjSEUAQFtvfXR0cHlmZQ==/?l=stv%2Csta&ll=37.513108%2C55.851551&panora... 📄 ☆ ⚙️ V ⋮



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

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 161 из 172



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pyaterochka_v_spalnom_rayone 2026465725

Пятёрочка в спальном районе

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
13 января в 14:38



8 965 114-13-12

Инвест 7
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кранов Александр

№ 2026465725, ☎ 653 (+6)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

 Ремонт туалета и ванной комнаты: плк. панели
9 990 Р

 Ремонт квартир: Частная бригада
800 Р

 Ремонт квартир
3 900 Р

[Посмотреть объявления](#)

Инвест 7
Продажа и аренда коммерческой недвижимости

 Сдам Торговое помещение, 285 м²
530 125 Р

 Сдам Торговое помещение, 137 м²
180 990 Р

 Продукты у м. Багратионовская
193 999 999 Р

[702 объявления агентства](#)

Площадь: 874 м²

Москва, Большая Академическая ул., 24к1
 ● Коптево, 1,9 км ● Войковская, 2,1 км ● Балтийская, 2,2 км [Скрыть карту](#)



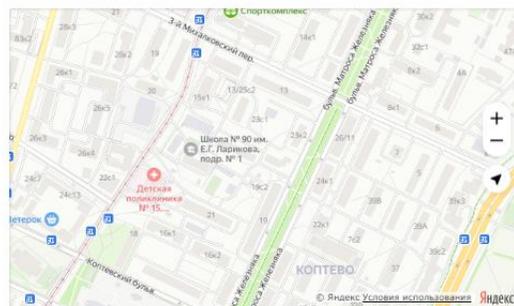
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Площадь: 874 м²

202 999 999 ₽

Москва, Большая Академическая ул., 24к1
 ● Коптево, 1,9 км ● Войковская, 2,1 км ● Балтийская, 2,2 км [Скрыть карту](#)



8 965 114-13-12

Инвест 7
Компания

Контактное лицо
Кранов Александр

№ 2026465725, ☎ 653 (+6)

Продажа готового арендного бизнеса. Торговое помещение встроенно-пристроенное к жилому дому. Общая площадь составляет 874 кв. м. Открытая планировка. Расположено в окружении густонаселенного спального жилого массива. Первая линия домов.



Другие объявления компании



- Помещение в жилом массиве**
210 000 000 ₽
Москва, Коптево
26 января 19:37
- Втб-банк у м. Сокол**
778 220 776 ₽
Москва, Сокол
13 января 14:38
- Пятерочка в новом ЖК**
144 000 000 ₽
Москва, Водный стадион
13 января 14:38



Инвест 7

Продажа и аренда коммерческой недвижимости

- Сдам Торговое помещение, 285 м²
539 125 ₽
- Сдам Торговое помещение, 137 м²
169 999 ₽
- Продукты у м. Багратионовская
193 999 999 ₽

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 (панорамы)

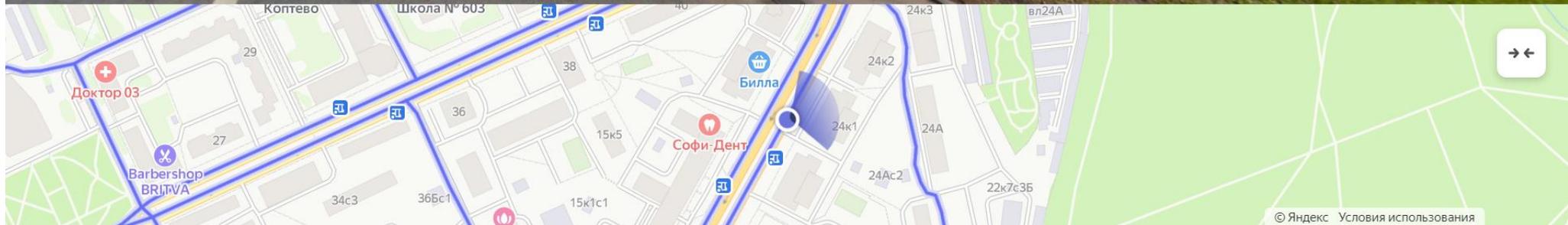
← → ↻ yandex.ru/maps/213/moscow/house/bolshaya_akademicheskaya_ulitsa_24k1/Z04YcwVpTUUEQFtvfXRzcnVmYQ==/?l=stv%2Csta&ll=37.529402%2C55.82... 📄 ☆ ⚙️ 📷

Большая Академическая улица

2018 ▾ 📄 = ✕

+ -

Яндекс



Источник: <https://yandex.ru/maps>
 Объекту-аналогу №3 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 164 из 172



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/rent/commercial/240150876/
🏠 🗺️ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

Торговая площадь, 586 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, Бутырская ул., 89 На карте
 М. Дмитровская · 2 мин. пешком

♥ В избранное
🔗
📄
📷
📧
⚠ Пожаловаться



7 фото

586 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение расположено рядом с метро на высоком автомобильном и пешеходном трафике в зоне большого количества офисных зданий, БЦ и жилого массива. Рядом территория завода Флакон, являющаяся популярным местом у молодежи.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	1 500 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	30 717 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	1 500 000 ₽	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-

1 500 000 ₽/мес.

30 717 ₽ за м² в год
 📧 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

PRO

Invest 7
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 960 объектов

+7 981 666-32-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Отдел аренды Invest 7
 Нет отзывов

220 000
 Торговые помещения в ЖК «Сиреневый парк»
 От 220 т.р./м². Отдельный вход, витринное остекление. м. Б-р Рюминовское.
 +7 (495) 023-36-56

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на [www.nashdom.ru](#).

ПРОДАЖА ОФИСОВ
 Бизнес-центр «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
 +7 (495) 106-43-73

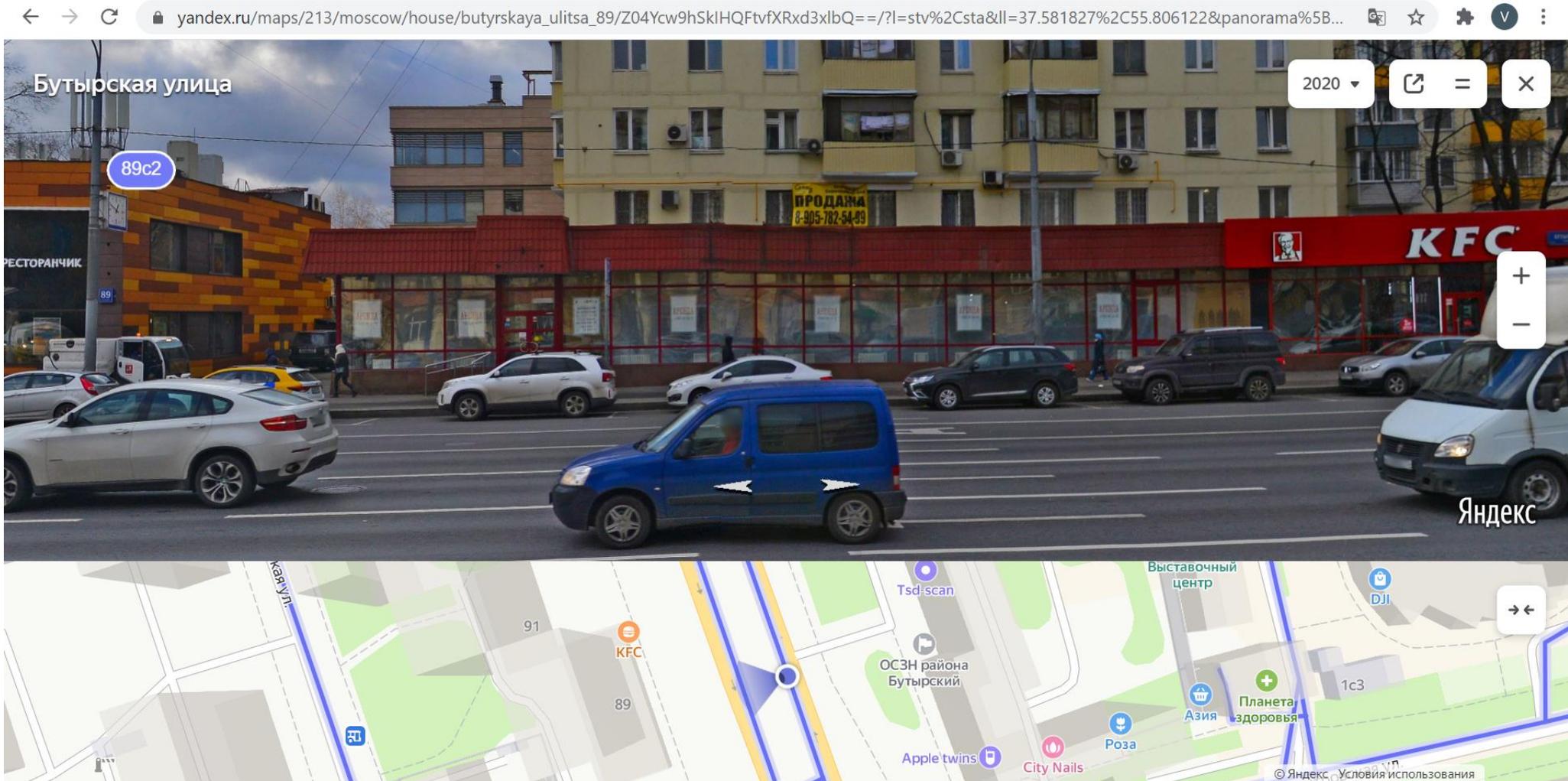
СКИДКА ДО 6%
 Коммерческие помещения в Одиново
 Скидка до 6%. Помещения под ритейл от 100 т.р./м². ЖК на 24 000 жителей. Отдельный вход.
 +7 (495) 125-12-28

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на наш.дом.рф. Акция до 28.02.2021, подробнее на [oipoint.ru](#).

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



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



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

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 166 из 172



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_587_m_1953187300

Для бизнеса Магазины Помощь Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти

Москва · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

Торговое помещение, 587 м²

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
12 января в 20:50



8 915 061-29-21

[Написать сообщение](#)

BLITZ
Компания
На Авито с декабря 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Татьяна

№ 1953187300, 📞 933 (+3)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Ремонт туалета и ванной комнаты по плану **9 990 Р**
- Ремонт квартир под ключ + дизайн **3 500 Р**
- Ремонт квартир. Ремонт квартир "под ключ" **17 000 Р**

[Посмотреть объявления](#)

Площадь: 587 м²

Москва, Большая Академическая ул., 77к1
● Лихоборы, 500 м ● Окружная, 1,2 км
● Верхние Лихоборы, 1,3 км [Скрыть карту](#)



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

← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_587_m_1953187300 🗨️ 🔍 ☆ ⚙️ 👤 ⋮




Площадь: 587 м²

Москва, Большая Академическая ул., 77к1
● Лихоборы, 500 м ● Окружная, 1,2 км
● Верхние Лихоборы, 1,3 км Скрыть карту ↕



Сдается в долгосрочную аренду встроенно-пристроенное помещение по Большой Академической улице. Район Коптево. 1-я линия домов. Жилый район. Парковка. 50 квт. Полная информация по объекту и другие предложения арендного бизнеса, продаже и аренде помещений на сайте агентства недвижимости Блиц.

Без комиссии.

 Пожаловаться

Другие объявления компании



Посмотреть объявления

👤 1 300 000 ₪ в месяц
без залога, без комиссии

8 915 061-29-21

Написать сообщение

BLITZ
Компания
На Авито с декабря 2018 🏢

Подписаться на продавца

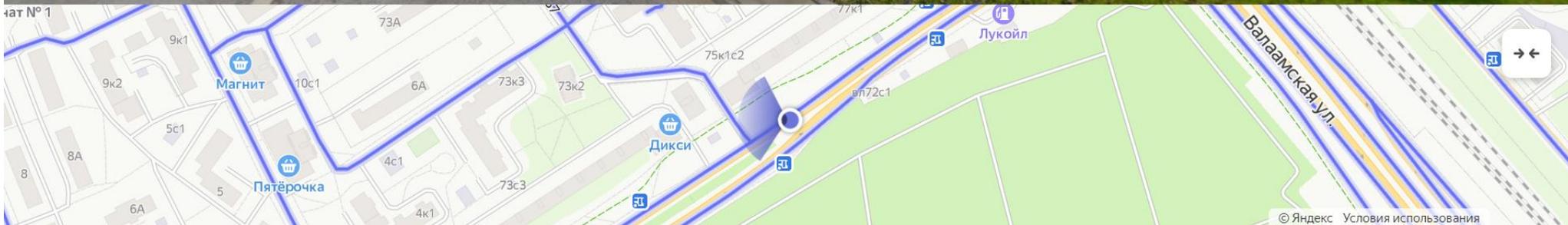
Контактное лицо
Татьяна

№ 1953187300, 📞 933 (+3)

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 (панорамы)

← → ↻ yandex.ru/maps/213/moscow/house/bolshaya_akademicheskaya_ulitsa_77k1/Z04YcwJITkQDQFtvfXR1cnhqYQ==/?l=stv%2Csta&ll=37.555714%2C55.843... 📄 ☆ ⚙️ 👤 ☰



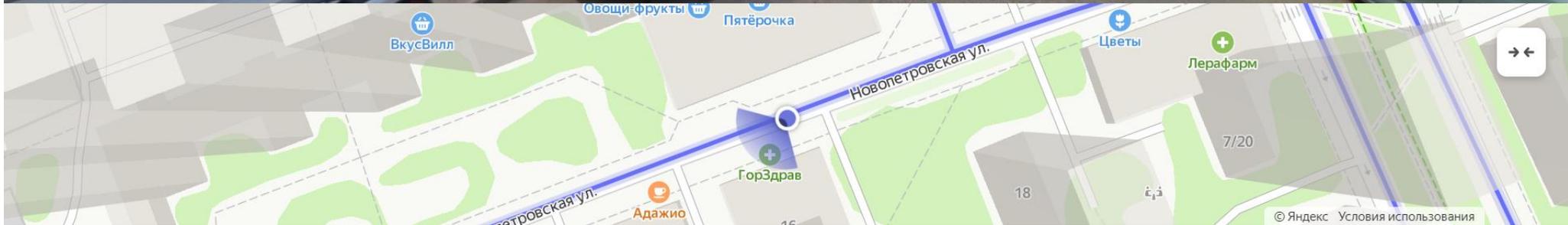
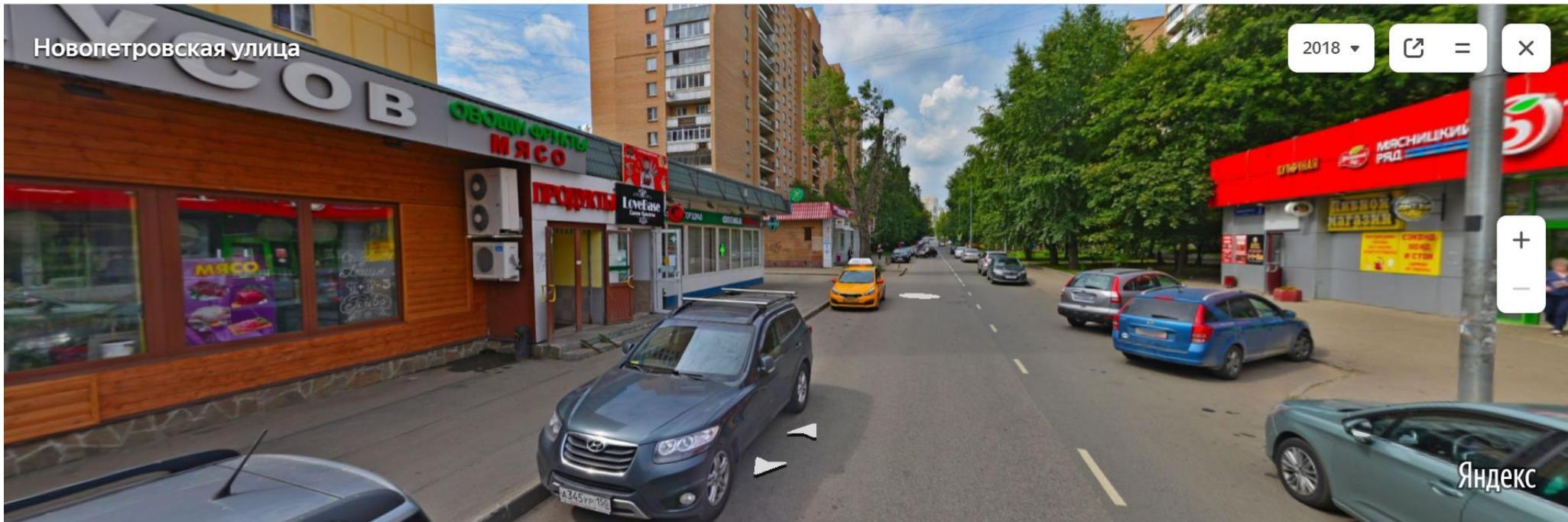
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
Страница 169 из 172



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода (панорамы)

← → ↻ yandex.ru/maps/213/moscow/house/novopetrovskaya_ulitsa_16/Z04YcwViQUADQFtvfXRzdn1IZQQ=/?l=stv%2Csta&ll=37.522702%2C55.827352&panora... 🗺️ ☆ ⚙️ V ⋮



Источник: <https://yandex.ru/maps>
 Объекту-аналогу №3 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)

Передан через Диадок 20.02.2021 12:54 GMT+03:00
 eac27a45-1d21-4b56-88e8-42805b018d9e
 Страница 171 из 172





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED с 26.06.2020 15:17 по 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	20.02.2021 12:54 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	20.02.2021 13:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа