

20 августа 2020 г.

Отчет №20200820-1

**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



Конфиденциально

20 августа 2020 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 №3 от 14 августа 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 августа 2020 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 августа 2020 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  | 43 810 000,00         |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089 | 335 730 000,00        |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)</b>                            | <b>379 540 000,00</b> |

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

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

|  | стр. |  | стр. |
|--|------|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 61   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   |      |  |      |
| ▶ <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 5    | <b>Приложения</b>  | 63   |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    |  |      |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   |  |      |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  | 12   |  |      |
| <b>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</b> | 15   |  |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |  |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  | 20   |  |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 26   |  |      |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 37   |  |      |

## Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

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

### Дата оценки

▶ 20 августа 2020 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 | 61   |
| Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки   | 4    |   |      |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности  |      | Приложения  | 63   |
| ▶ 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 | 61   |
| Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки   | 4    |   |      |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности  | 7    | Приложения  | 63   |
| 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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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 14.08.2020 г., дата оценки 20.08.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Подписание дополнительного соглашения к договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-09-002416 от 06.06.1995 г. находится в стадии оформления. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ

|  | стр. |  | стр. |
|--|------|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 61   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |  |      |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    | <b>Приложения</b>  | 63   |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   |  |      |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  |      |  |      |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике  | 13   |  |      |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика  | 14   |  |      |
| <b>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</b> | 15   |  |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |  |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  | 20   |  |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 26   |  |      |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 37   |  |      |

## 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, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД ТРОИЦК, 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», № 1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Свидетельство о повышении квалификации по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 0019/2011 выдан НОУ ДПО "Институт профессионального образования" от 10.11. 2011 г.
  - 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. |
|--|------|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 61   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |  |      |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    | <b>Приложения</b>  | 63   |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   |  |      |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  | 12   |  |      |
| <b>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</b> |      |  |      |
| ▶ <b>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</b>              | 16   |  |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |  |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  | 20   |  |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 26   |  |      |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 37   |  |      |

## 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 | 61   |
| Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки   | 4    |   |      |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности  | 7    | Приложения  | 63   |
| 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"> <li>▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный счет №2 от 27 ноября 2018 г. и задание на оценку №3 от 14 августа 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»)</li> </ul>   |
| <p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Отчет №20200820-1 от 20 августа 2020 г.</li> </ul>  |
| <p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084</li> <li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089</li> </ul> </li> </ul>   |
| <p>Дата оценки</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 20 августа 2020 г.</li> </ul>   |
| <p>Дата осмотра</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 14 августа 2020 г.</li> </ul>   |
| <p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Не применялся</li> </ul>  |
| <p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 523 870 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС</li> </ul>   |
| <p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 387 020 000 рублей 00 копеек, округленно с НДС</li> </ul>   |
| <p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 августа 2020 г., составила: <b>379 540 000 (Триста семьдесят девять миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, округленно, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084: <b>43 810 000 (Сорок три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей 00 копеек</b></li> <li>– Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: <b>335 730 000 (Триста тридцать пять миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек</b></li> </ul> </li> </ul> |

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»



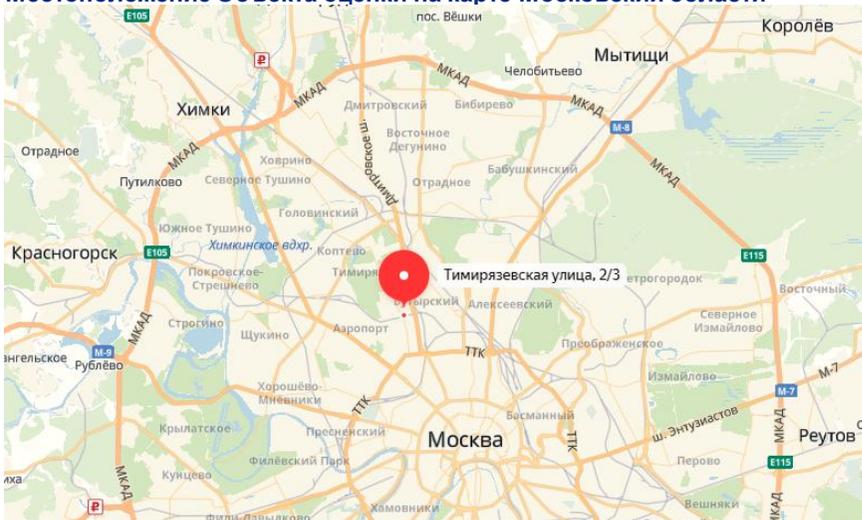
Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

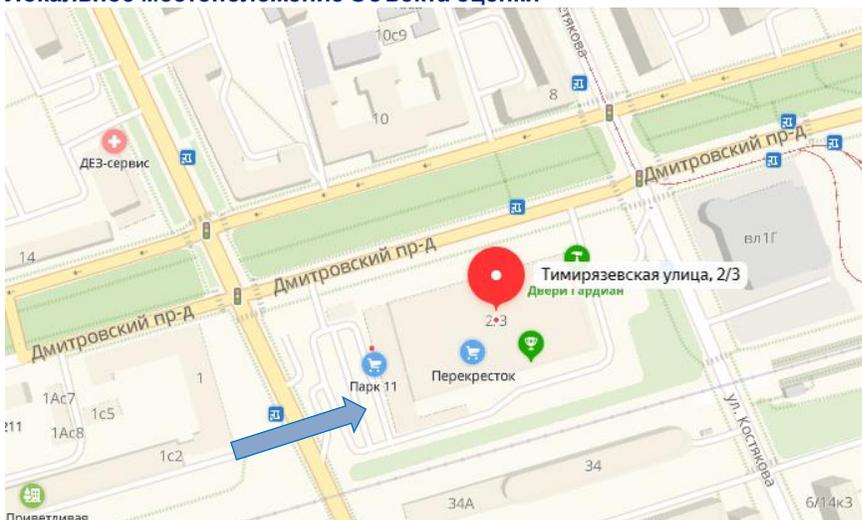
|  | стр. |  | стр. |
|--|------|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 26   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    | <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 37   |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 61   |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   | <b>Приложения</b>  | 63   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  | 12   |  |      |
| <b>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</b> | 15   |  |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |  |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  |      |  |      |
| ▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки   | 21   |  |      |
| ▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки   | 24   |  |      |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки  | 25   |  |      |

## Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



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 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089
- ▶ Описание местоположения Объекта оценки
  - Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3
  - Транспортная доступность: Объект оценки расположен в 600 м и 7-минутной пешей доступности от станции метро Дмитровская, в 550 м от Дмитровского шоссе
  - Линия застройки: 1-я линия
  - Окружающая застройка – жилая
  - Перед фасадом здания, в котором находится Объект оценки, имеется открытая парковка
  - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее
- ▶ Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки
  - Тип здания: нежилое
  - Год постройки: 1969 г.
  - Количество этажей: 5
  - Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество
- ▶ Вид права: собственность
- ▶ Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее

### Фасад



Источник: Данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

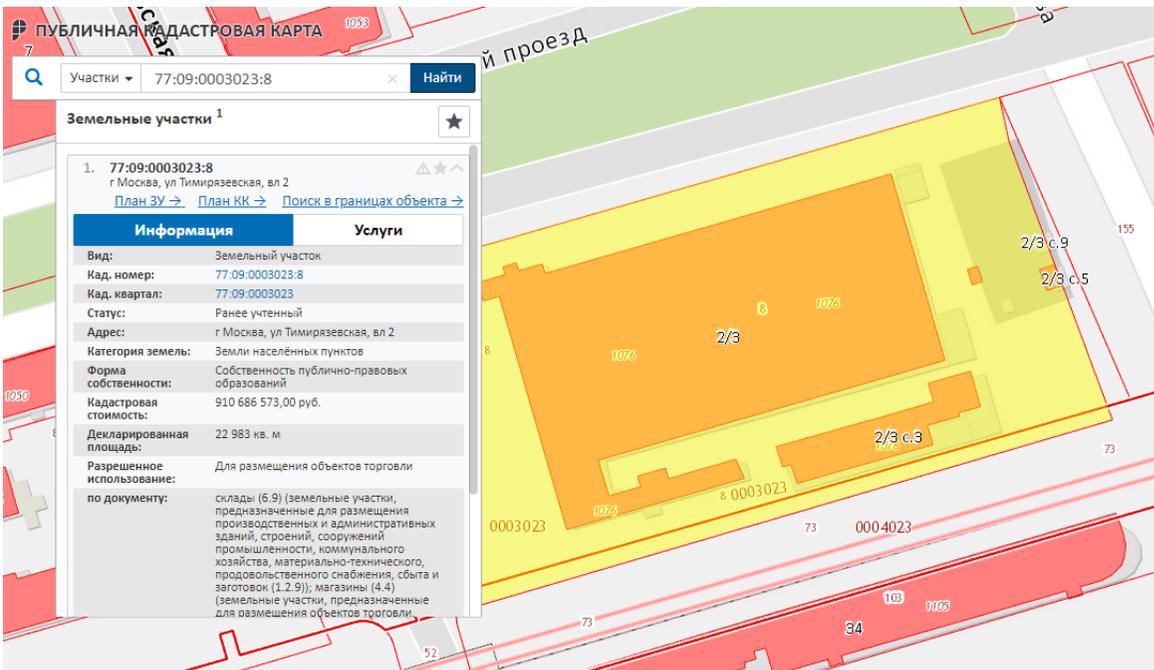
### Описание Объекта оценки

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

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



Источник: Открытые источники

### Описание земельного участка

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

### 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 1894,2 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. |
|--|------|---|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | ▶ Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы   | 33   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    | ▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | 35   |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    |   |      |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   | <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>   | 37   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  | 12   | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>  | 61   |
| <b>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</b> | 15   | <b>Приложения</b>   | 63   |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |   |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  | 20   |   |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   |      |   |      |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России   | 27   |   |      |
| ▶ Краткая характеристика г. Москвы   | 30   |   |      |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости   | 31   |   |      |

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

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

Источник: The Economist Intelligence Unit

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

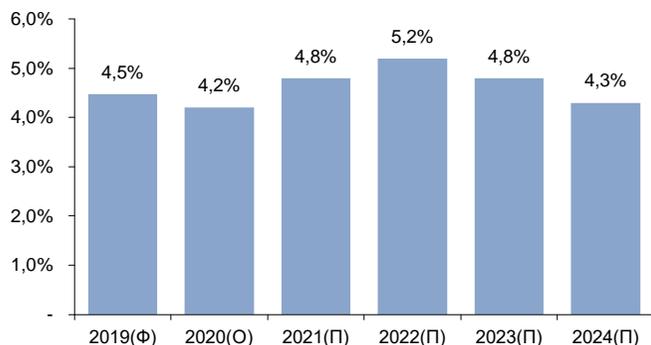
### Общая информация

- Согласно данным МЭР, экономика России в 1 кв. 2020 г. продемонстрировала рост 1,8% в годовом выражении, что ниже уровня 1,9%, который ожидался в феврале 2020 г. Замедлению темпов роста ВВП поспособствовали распад первой сделки ОПЕК+, значительное снижение цен на нефть и введение режима изоляции ввиду пандемии COVID-19. Согласно данным исследования Альфа-Банка, поддерживающим фактором в 1 кв. 2020 г. являлся рост показателей розничного сектора на 4,3% относительно показателя аналогичного периода, ввиду ажиотажного потребительского спроса на фоне введения режима изоляции
- Согласно прогнозам ЦБ РФ, в 2020 г. ожидается снижение российской экономики на 4-6%. Наиболее значительное падение ожидается во 2 кв. 2020 г., на уровне 8% ВВП. В 2021 г. ЦБ РФ прогнозирует рост ВВП 2,8-4,8%, после 2021 г. ожидается возвращение к более слабому росту на уровне 1,5-3,5%. В то же время, следует отметить, что сроки возвращения экономики к докризисным показателям будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер
- Согласно данным Росстата, в 1 кв. 2020 г. рост производственной активности замедлился до 1,5% относительно аналогичного показателя за 1 кв. 2019 г. Темп прироста промышленного производства снизился в основном за счет динамики выпуска продукции в добывающих производствах, в т.ч. добычи угля и прочих полезных ископаемых ввиду нехарактерно теплой погоды, а также влияния пандемии на уровень промышленного производства. Дополнительным фактором, свидетельствующем о негативных тенденциях, является снижение грузооборота транспорта, главным образом железнодорожного и трубопроводного. Согласно данным РЖД, погрузка грузов на железной дороге снизилась в марте 2020 г. на 5,5% по сравнению с мартом 2019 г. Также отмечается снижение среднесуточной экономической активности в РФ по итогам марта 2020 г. на 16%, согласно данным Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
- Согласно прогнозам ЦБ РФ, рост инвестиций в основной капитал в феврале 2020 г. ускорился по сравнению с предыдущим месяцем и составил 2,4%. Стимулирующий эффект оказали активизация капитальных расходов федерального бюджета и

смягчение денежно-кредитных условий. В свою очередь, МЭР прогнозирует рост инвестиций в 2020 г. на уровне 4,9% по итогам года

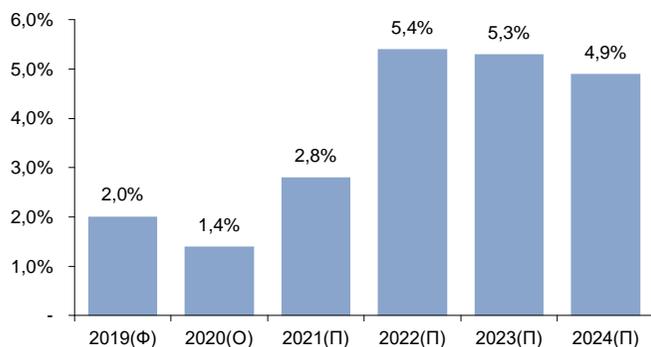
- Согласно данным Росстата, в январе-феврале 2020 г., сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 1 847,4 млрд руб. (33,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 821,8 млрд руб., 18,3 тыс. организаций получили убыток на сумму 974,4 млрд руб.). В январе-феврале 2019 г. сальдированный финансовый результат (по сопоставимому кругу организаций) составлял 2 623,7 млрд руб. Снижение сальдированной прибыли на 29,6% в январе-феврале 2020 г. относительно аналогичного показателя предыдущего года связано со снижением деловой активности и потребительского спроса за соответствующий период
- Согласно данным Росстата, в марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54% г/г после 2,31% г/г в феврале. Рост потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6% м/м в марте после 0,3% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5% м/м (после 0,2% м/м с исключением сезонного фактора в феврале). Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (на 15,9% по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем, дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (0,2-0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. В апреле 2020 г. инфляция ожидается на уровне 0,4-0,5% м/м, что соответствует диапазону 2,6-2,7% г/г
- Согласно данным апрельского заседания ЦБ РФ, Банк России продолжит таргетировать и отслеживать инфляционные ожидания. В рамках данного заседания ЦБ РФ перешел к стимулирующей политике и принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 5,50% годовых. Для борьбы с пандемией коронавируса существенные ограничительные меры введены и в мире, и в России, что негативно отражается на экономической активности. Это создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику цен со стороны совокупного спроса, что компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цены на нефть. При этом ситуация на глобальных финансовых рынках стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел базовый сценарий прогноза и рассматривает переход в область мягкой денежно-кредитной политики

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

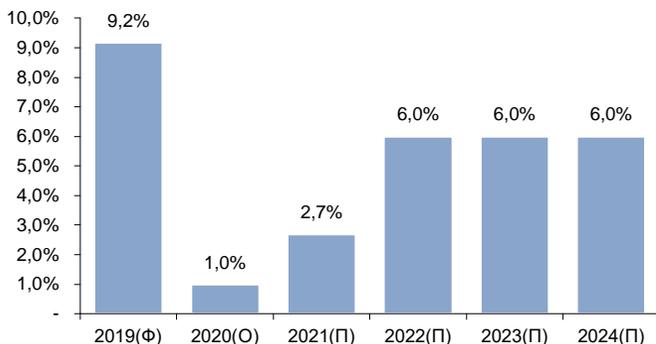
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Росстата, инфляция в РФ в марте 2020 г. ускорилась до 0,6% с 0,3% в феврале и с 0,4% в январе. В годовом выражении инфляция за 1 кв. 2020 г. составила 1,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 4,2%, в 2021 г. – 4,8%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Росстата, цены производителей в 1 кв. 2020 г. снизились на 1,7% относительно аналогичного показателя в 2019 г. Снижение цен производителей наблюдается в сегменте добычи полезных ископаемых – минус 7,5% в 1 кв. 2020 г. относительно 1 кв. 2019 г. и в обрабатывающем производстве – минус 0,6%. Рост цен производителей наблюдается в таких сегментах, как обеспечение электроэнергией – 2,6% и водоснабжение – 6,1%
- ▶ По данным The Economist Intelligence Unit, в 2020 г. ожидается рост цен производителей на уровне 1,4% против аналогичного показателя за 2019 г., составившего 2,0%. После пиковых показателей 2022 г. на уровне 5,4%, ожидается замедление роста до 5,3% и 4,9% в 2023 г. и 2024 г. соответственно

### Платежный баланс

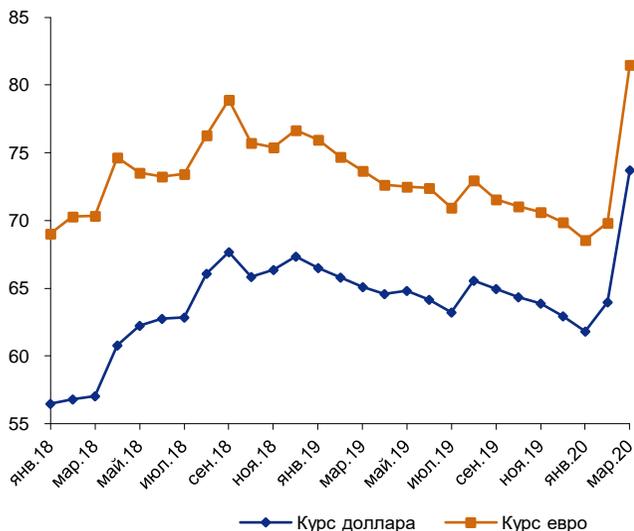
- ▶ МЭР, подводя итоги 2019 г. отмечает, что профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ По данным Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-марте 2020 г. снизился более чем на треть, до 21,7 млрд долл. США (33,6 млрд долл. США в 1 кв. 2019 г.). Определяющим стало сокращение сальдо торгового баланса за счет снижения экспортных поставок энергоносителей на фоне негативной ценовой конъюнктуры на мировых сырьевых рынках при сохранении на сопоставимом уровне товарного импорта. Ухудшение экономической ситуации повлияло и на внешнюю торговлю услугами: по итогам квартала, по данным Банка России, сократился как экспорт, так и импорт услуг, при этом наиболее значительно снизились объемы импорта транспортных услуг и услуг по статье «поездки»
- ▶ Международные резервы Российской Федерации в январе-марте 2020 г. увеличились на 5,0 млрд долл. США (18,6 млрд долл. США в 1 кв. 2019 г.) главным образом за счет приобретения иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила
- ▶ В марте 2020 г. ЦБ РФ понизил ключевую ставку до 5,5%. Согласно данным пресс-релиза Банка России, на рынке существует два типа ценовых факторов – повышательные, обусловленные пока нереализованным эффектом переноса валютного курса в цены при отмечаемых участниками рынка рисках сбоев логистических цепочек и понижаательные, ввиду сокращения внутреннего и внешнего спроса, определяемые пандемией коронавируса. В рамках своего решения ЦБ РФ оценивает ценовое давление вниз как более высокий риск для экономики. По итогам года ЦБ РФ ожидает инфляцию на уровне 3,8-4,8% годовых

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2018-1 кв. 2020 г.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2019 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 9,2% против аналогичного показателя в 2018 г., равного 10,9%. В 2020 и 2022 гг. рост номинальных заработных плат замедлится до 1,0% и 2,7% соответственно, в то время как в 2022-2024 гг. ожидается стабилизация на уровне 6,0%
- ▶ Согласно отчету МЭР о картине деловой активности за 1 кв. 2020 г., ввиду сохранения безработицы на низких уровнях (уровень безработицы в марте 2020 г. – 4,5%) заработные платы в январе-феврале 2020 г. показывали рост. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1% г/г (после 9,1% г/г в январе), реальная – на 5,7% г/г (6,5% г/г месяцем ранее). В номинальном выражении рост среднемесячной заработной платы составил 8,8% г/г, в реальном – 6,3% г/г
- ▶ Согласно данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 кв. 2020 г. снизились на 0,2% в годовом выражении против роста на 1,1% в 4 кв. 2019 г.
- ▶ Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в номинальном выражении среднедушевые доходы населения в 1 кв. 2020 г. составили 31 246 руб. и увеличились на 3,3% по сравнению с показателем на 1 кв. 2019 г.

### Валютный курс

- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в 1 кв. 2020 г. составил 66,63 руб. против 65,74 руб. в 1 кв. 2019 г. Средний номинальный курс евро к рублю в 1 кв. 2020 г. составил 73,41 руб. против 74,68 руб. в 1 кв. 2019 г.
- ▶ По состоянию на 1 мая 2020 г. курс доллара составил 72,7263 руб./долл., а курс евро – 79,1189 руб./евро
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов, как положительное сальдо счета текущих операций и рост котировок нефти, в течение 2019 г. наблюдалось укрепление национальной валюты. В то же время, в 2020-2021 гг. смягчение денежно-кредитной политики (в апреле 2020 г. ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 5,5%, а также дал сигнал о возможности дальнейшего снижения ставки), что может привести к ослаблению рубля. Дополнительными факторами к ослаблению рубля являются снижение цен на нефть в марте-апреле 2020 г. и введение ограничительных мер для борьбы с пандемией, заморозивших деловую активность

**В 1 кв. 2020 г. наблюдается снижение деловой активности в России и по всему миру в связи с глобальной пандемией и принятыми мерами по изоляции населения. Дополнительное давление на российскую экономику продолжает оказывать снижение цен на рынке нефти, несмотря на новые договоренности о снижении объемов добычи в рамках ОПЕК+. Таким образом, по итогам 2020 г. ЦБ РФ ожидает снижение ВВП РФ в годовом выражении на 4-6%**

### 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: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 380 664 чел. (на 2017 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 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Инвестиции в основной капитал, по прогнозу департамента экономической политики, вырастут на 8,5% в 2017 г. (в первом полугодии они увеличились почти на 20% относительно того же периода прошлого года) — значительно выше показателя в целом по России (4,1% по ожиданиям Минэкономразвития). Затем рост будет более умеренным — 3–3,5%. Среди других причин замедления — жесткая денежно-кредитная политика, значительные риски в банковской системе, а также высокое предложение коммерческой недвижимости

### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки 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. Согласно данным сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%

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

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

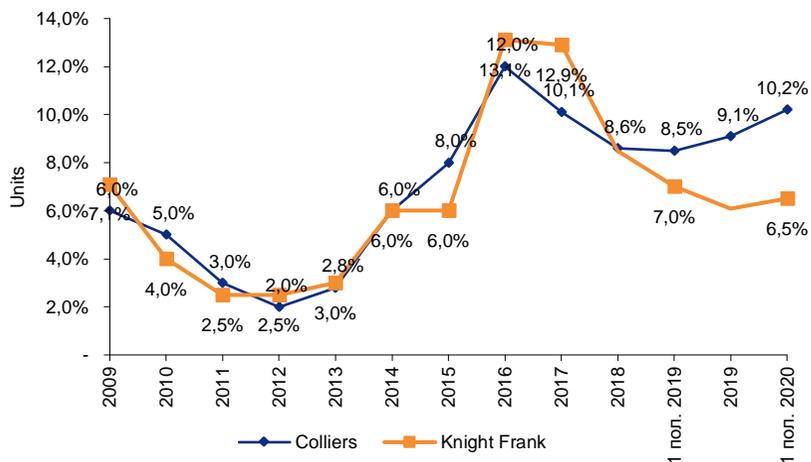
## Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы (1/2)

### Основные показатели

| Показатель  | Значение      |
|---|---------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м        | 13,5/6,51     |
| Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 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 Москвы



Источник: Colliers International, Knight Frank

### Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

#### Предложение

- По данным компании Colliers, за последние 9 мес. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв. м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол., 2020 г. Было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода в 1 пол. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м – таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 тыс. кв. м торговых площадей
- Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возрос до 10,2%
- Ряд торговых центров, ранее планировавшихся к открытию в 1 пол. 2020 г., в частности ТРЦ «Щелковский» (GLA 70,0 тыс. кв. м), ТРЦ «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и торговая часть 2-й очереди «Смоленский Пассаж» (GLA 14,8 тыс. кв. м), перенесли свое открытие на конец 2020 г. Также на 3 кв. 2020 г. было сдвинуто открытие торговых центров компании ADG Group (суммарная площадь GLA 38,7 тыс. кв. м). Таким образом, на данный момент годовой объем ввода планируется на уровне 464,8 тыс. кв. м. Однако с учетом имеющихся рисков задержки проектов, перенесенных на более поздний срок, фактический ввод может оказаться ниже заявленного на текущий момент

#### Спрос

- В 1 пол. 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca, Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- Большинство ритейлеров со 2 кв. 2020 г. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые

| 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

- ▶ В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей. Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.

### Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь).
- ▶ Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- ▶ Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российских рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время
- ▶ Ослабление ограничений в середине 2 кв. и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics

| Предложения об аренде торгово-офисных объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в CAO г. Москвы |                |                      |                           |   |  |
|--|----------------|----------------------|---------------------------|---|--|
| Местоположение   | Площадь, кв. м | Стоимость, руб./мес. | Стоимость, руб./кв. м/год | Источник  |  |
| Дмитровское шоссе, 81  | 1 000,0        | 1 500 000            | 18 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179212286">https://www.cian.ru/rent/commercial/179212286</a> |  |
| Складочная улица, 1С9  | 1 543,0        | 2 314 500            | 18 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236932055">https://www.cian.ru/rent/commercial/236932055</a> |  |
| Большая Новодмитровская улица, 23С1  | 1 200,0        | 2 000 000            | 20 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238397913">https://www.cian.ru/rent/commercial/238397913</a> |  |
| улица Руставели, 6   | 1 024,6        | 900 000              | 10 541                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236690940">https://www.cian.ru/rent/commercial/236690940</a> |  |
| Смольная улица, 24Б  | 1 300,0        | 1 099 800            | 10 152                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239226583">https://www.cian.ru/rent/commercial/239226583</a> |  |
| улица Академика Королева, 13С4   | 1 650,0        | 1 500 000            | 10 909                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229151813">https://www.cian.ru/rent/commercial/229151813</a> |  |
| Ленинградский проспект, 80к66  | 1 433,6        | 1 672 533            | 14 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238798019">https://www.cian.ru/rent/commercial/238798019</a> |  |
| Ленинградский проспект, 80к37  | 1 421,0        | 1 776 250            | 15 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238793563">https://www.cian.ru/rent/commercial/238793563</a> |  |
| Дмитровское шоссе, 81  | 1 796,2        | 1 943 489            | 12 984                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228020140">https://www.cian.ru/rent/commercial/228020140</a> |  |
| Большая Новодмитровская улица, 23С1  | 1 200,0        | 2 000 000            | 20 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236612144">https://www.cian.ru/rent/commercial/236612144</a> |  |
| проезд 12-й Марьиной рощи, 8с2А  | 1 127,0        | 2 160 084            | 23 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236748280">https://www.cian.ru/rent/commercial/236748280</a> |  |
| Лазоревый проезд, 5к5  | 1 144,0        | 2 200 000            | 23 077                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237595008">https://www.cian.ru/rent/commercial/237595008</a> |  |
| Дмитровское шоссе, 85  | 1 702,0        | 2 553 000            | 18 000                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225376620">https://www.cian.ru/rent/commercial/225376620</a> |  |
| Ленинградский проспект, 80к16  | 1 325,0        | 2 760 000            | 24 996                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237794868">https://www.cian.ru/rent/commercial/237794868</a> |  |
| Алтуфьевское шоссе, 18А  | 1 800,0        | 2 880 000            | 19 200                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194411696">https://www.cian.ru/rent/commercial/194411696</a> |  |
| Фестивальная улица, 27   | 1 283,0        | 3 300 000            | 30 865                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/234738537">https://www.cian.ru/rent/commercial/234738537</a> |  |
| Дмитровское шоссе, 81  | 3 683,7        | 5 433 458            | 17 700                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228013615">https://www.cian.ru/rent/commercial/228013615</a> |  |
| улица Космонавтов, 8   | 1 042,0        | 999 278              | 11 508                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225607438">https://www.cian.ru/rent/commercial/225607438</a> |  |
| улица Космонавта Волкова, 31   | 1 000,0        | 1 062 500            | 12 750                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235628938">https://www.cian.ru/rent/commercial/235628938</a> |  |
| проезд Дежнева, 7  | 1 100,0        | 1 430 000            | 15 600                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220111821">https://www.cian.ru/rent/commercial/220111821</a> |  |
| Ленинградский проспект, 52   | 1 766,0        | 1 721 850            | 11 700                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200913673">https://www.cian.ru/rent/commercial/200913673</a> |  |
| Алтуфьевское шоссе, 79АС25   | 1 500,0        | 1 800 000            | 14 400                    | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235559573">https://www.cian.ru/rent/commercial/235559573</a> |  |
| <b>Минимальное значение</b>  |                |                      | <b>10 152</b>             |   |  |
| <b>Максимальное значение</b>   |                |                      | <b>30 865</b>             |   |  |
| <b>Среднее значение</b>  |                |                      | <b>16 926</b>             |   |  |

Источник: анализ Исполнителя

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

| Предложения о продаже торгово-офисных объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в CAO г. Москвы |                |                 |                       |   |  |
|--|----------------|-----------------|-----------------------|---|--|
| Местоположение   | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Источник  |  |
| Локомотивный проезд, 19  | 2 525,0        | 220 000 000     | 87 129                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210270477">https://www.cian.ru/sale/commercial/210270477</a> |  |
| Фестиваль Парк ЖК<br>улица Руставели, 6  | 1 011,2        | 232 576 000     | 230 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228787624">https://www.cian.ru/sale/commercial/228787624</a> |  |
| Ясный проезд, 19С2   | 1 024,6        | 118 000 000     | 115 167               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236687441">https://www.cian.ru/sale/commercial/236687441</a> |  |
| Дмитровское шоссе, 81  | 1 463,0        | 145 000 000     | 99 111                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235538902">https://www.cian.ru/sale/commercial/235538902</a> |  |
| Погонный проезд, 7А  | 1 182,3        | 163 748 550     | 138 500               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229582746">https://www.cian.ru/sale/commercial/229582746</a> |  |
| Чапаевский переулок, 3   | 2 000,0        | 200 000 000     | 100 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223017472">https://www.cian.ru/sale/commercial/223017472</a> |  |
| Локомотивный проезд, 19  | 1 540,0        | 220 000 000     | 142 857               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237040641">https://www.cian.ru/sale/commercial/237040641</a> |  |
| Лазоревый проезд, 5к5  | 2 525,0        | 220 000 000     | 87 129                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237594367">https://www.cian.ru/sale/commercial/237594367</a> |  |
| Фестивальная улица, 39К1   | 1 144,0        | 230 000 000     | 201 049               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237594170">https://www.cian.ru/sale/commercial/237594170</a> |  |
| Ленинградский проспект, 77К2   | 1 011,2        | 252 500 000     | 249 703               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237594868">https://www.cian.ru/sale/commercial/237594868</a> |  |
| проезд Березовой Рощи, 12  | 1 016,8        | 260 000 000     | 255 704               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239113018">https://www.cian.ru/sale/commercial/239113018</a> |  |
| Дмитровское шоссе, 81  | 1 628,0        | 288 156 000     | 177 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237432033">https://www.cian.ru/sale/commercial/237432033</a> |  |
| Фестивальная улица, 27   | 2 928,1        | 306 119 500     | 104 545               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229582770">https://www.cian.ru/sale/commercial/229582770</a> |  |
| Чапаевский переулок, 3   | 1 248,9        | 374 670 000     | 300 000               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248987">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248987</a> |  |
| Ростокинская улица, 6  | 1 539,6        | 220 000 000     | 142 894               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163595651">https://www.cian.ru/sale/commercial/163595651</a> |  |
| Ясный проезд, 19С2   | 2 045,0        | 715 820 000     | 350 034               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237793176">https://www.cian.ru/sale/commercial/237793176</a> |  |
| Юрловский проезд, 5  | 1 464,0        | 144 000 000     | 98 361                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703">https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703</a> |  |
| Смольная улица, 35С1   | 1 025,0        | 299 000 000     | 291 707               | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702">https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702</a> |  |
|  | 1 671,0        | 149 000 000     | 89 168                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237387784">https://www.cian.ru/sale/commercial/237387784</a> |  |
| <b>Минимальное значение</b>  |                |                 | <b>87 129</b>         |   |  |
| <b>Максимальное значение</b>   |                |                 | <b>350 034</b>        |   |  |
| <b>Среднее значение</b>  |                |                 | <b>171 582</b>        |   |  |

Источник: анализ Исполнителя

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

**Анализ рынка торгово-офисных объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в CAO г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал:**

- ▶ Стоимость продажи данных объектов составляет от 87 129 до 350 034 руб./кв. м
- ▶ Среднее значение составило 171 582 руб./кв. м
- ▶ Ставка аренды данных объектов составляет от 10 152 до 30 865 руб./кв. м/год
- ▶ Среднее значение составило 16 926 руб./кв. м/год

|  | стр. |  | стр. |
|--|------|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом   | 42   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    | ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом  | 49   |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    |  |      |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   | <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 61   |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  | 12   | <b>Приложения</b>  | 63   |
| <b>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</b> | 15   |  |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |  |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  | 20   |  |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 26   |  |      |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  |      |  |      |
| ▶ Общая методология определения справедливой стоимости   | 38   |  |      |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке   | 41   |  |      |

## 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:

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

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

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- ЗВ<sub>окс</sub>/ЗЗ<sub>окс</sub> – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- П<sub>дев</sub> – прибыль предпринимателя
- I<sub>нак</sub> – накопленный износ объектов капитального строительства
- I<sub>физ</sub> – физический износ объектов капитального строительства
- У<sub>фун</sub> – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- У<sub>экон</sub> – 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

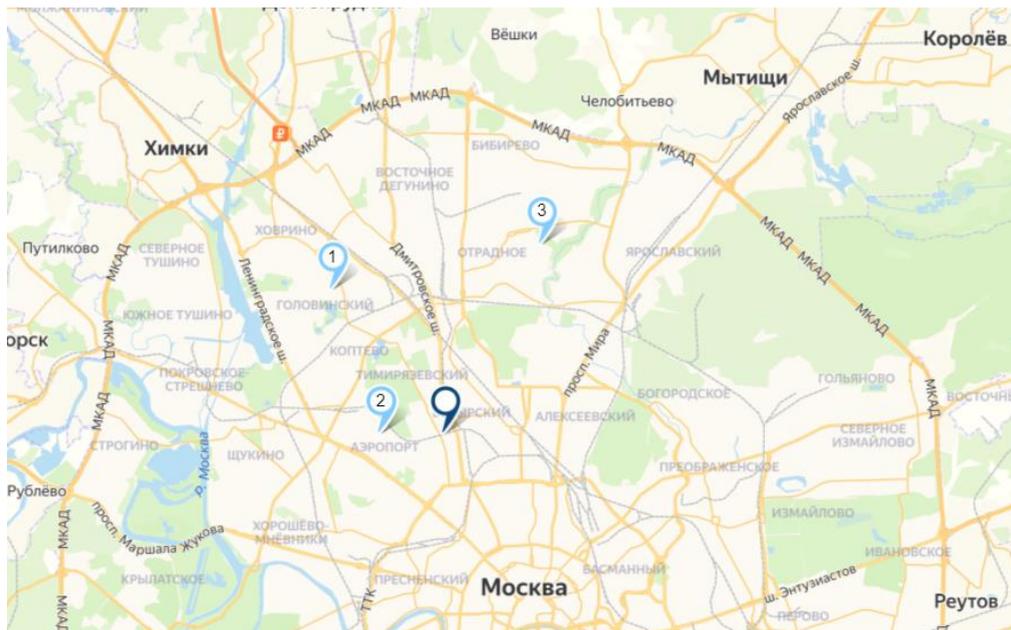
#### ▶ Сравнительный подход

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

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

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, ул. Черняховского, д. 17А

Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, Юрловский пр-д, д. 5

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, в составе:
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 247,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8084
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 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  |
|---|--|---|---|---|
| <b>Фото</b>   |                         |                           |                          |                          |
| <b>Местоположение</b>                                 | г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком | г. Москва, б-р Кронштадтский, д. 30Б, м. Коптево, 1,6 км, 19 минут пути пешком                              | г. Москва, ул. Черняховского, д. 17А, м. Аэропорт, 930 м, 11 минут пути пешком                              | г. Москва, Юрловский пр-д, д. 5, м. Отрадное, 1,5 км, 18 минут пути пешком                                  |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>        | 1-я линия второстепенной улицы   | 1-я линия второстепенной улицы  | внутриквартальное   | 1-я линия второстепенной улицы  |
| <b>Тип объекта</b>                                    | нежилое помещение (ПСН)  | ПСН   | ПСН   | ПСН   |
| <b>Отдельный вход</b>                                 | имеется  | имеется   | имеется   | имеется   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                           | 2 141,4  | 1 628,0   | 998,0   | 1 025,0   |
| Площадь подвала, кв. м                                | -  | -   | -   | -   |
| Площадь цоколя, кв. м                                 | -  | -   | -   | -   |
| Площадь 1-го этажа, кв. м                             | 2 141,4  | 1 628,0   | 998,0   | 1 025,0   |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м                        | -  | -   | -   | -   |
| <b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b> | имеются  | имеются   | имеются   | имеются   |
| <b>Наличие парковки</b>                               | организованная   | стихийная   | организованная  | организованная  |
| <b>Уровень отделки</b>                                | стандартная отделка в рабочем состоянии  | стандартная отделка в рабочем состоянии   | стандартная отделка в рабочем состоянии   | стандартная отделка в рабочем состоянии   |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                     | собственность  | собственность   | собственность   | собственность   |
| <b>Дата предложения</b>                               | 20.08.2020   | 20.08.2020  | 20.08.2020  | 20.08.2020  |
| <b>Цена за объект, руб., с НДС</b>                    |  | 392 000 000   | 268 920 000   | 299 000 000   |
| <b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>               |  | 240 786   | 269 459   | 291 707   |
| <b>Контакты</b>                                       |  | 7 994 222-32-01 Penny Lane Realty   | 7 981 666-14-22, 7 983 666-10-50  | 7 985 412-74-98 Сигма Инвест  |
| <b>Источник*</b>                                      |  | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237593751/">https://www.cian.ru/sale/commercial/237593751/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235741965/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235741965/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702/</a> |

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

| Параметр   | Объект оценки  | Объект-аналог №1                         | Объект-аналог №2                         | Объект-аналог №3                          |
|--|--|--|--|---|
| <b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>                                     |  | <b>240 786</b>                           | <b>269 459</b>                           | <b>291 707</b>                            |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                                  | собственность  | собственность                            | собственность                            | собственность                             |
| <i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>              |  | -  | -  | -   |
| <b>Условия финансирования</b>                                      |  | сопоставимо                              | сопоставимо                              | сопоставимо                               |
| <i>Корректировка на условия финансирования, %</i>                  |  | -  | -  | -   |
| <b>Особые условия</b>  | отсутствуют  | имеется                                  | имеется                                  | имеется                                   |
| <i>Корректировка на особые условия, %</i>                          |  | (12,0%)                                  | (12,0%)                                  | (12,0%)                                   |
| <b>Дата предложения</b>  | 20.08.20   | 20.08.20                                 | 20.08.20                                 | 20.08.20                                  |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i>                        |  | -  | -  | -   |
| <b>Тип цены</b>  |  | цена предложения                         | цена предложения                         | цена предложения                          |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i>                                |  | (9,5%)                                   | (9,5%)                                   | (9,5%)                                    |
| <b>Местоположение</b>  | г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 | г. Москва, б-р Кронштадтский, д. 30Б     | г. Москва, ул. Черняховского, д. 17А     | г. Москва, Юрловский пр-д, д. 5           |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i>                          |  | -  | -  | -   |
| <b>Удаленность от метро</b>  | м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком                   | м. Коптево, 1,6 км, 19 минут пути пешком | м. Аэропорт, 930 м, 11 минут пути пешком | м. Отрадное, 1,5 км, 18 минут пути пешком |
| <i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>                    |  | 18,0%                                    | 9,0%                                     | 18,0%                                     |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>                     | 1-я линия второстепенной улицы                               | 1-я линия второстепенной улицы           | внутриквартальное                        | 1-я линия второстепенной улицы            |
| <i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i> |  | -  | 13,0%                                    | -   |
| <b>Наличие отдельного входа</b>                                    | имеется  | имеется                                  | имеется                                  | имеется                                   |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>                |  | -  | -  | -   |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

| Параметр  | Объект оценки                           | Объект-аналог №1                        | Объект-аналог №2                        | Объект-аналог №3                        |
|---|---|---|---|---|
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>   | 2 141,4                                 | 1 628,0                                 | 998,0                                   | 1 025,0                                 |
| <i>Корректировка на площадь объекта, %</i>                                    |   | (3,0%)                                  | (7,0%)                                  | (7,0%)                                  |
| <b>Тип объекта</b>  | нежилое помещение (ПСН)                 | ПСН                                     | ПСН                                     | ПСН                                     |
| <i>Корректировка на тип объекта, %</i>  |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Соотношение площадей:</b>  |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| Площадь подвала, кв. м  | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| Площадь цоколя, кв. м   | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| Площадь 1-го этажа, кв. м   | 2 141,4                                 | 1 628,0                                 | 998,0                                   | 1 025,0                                 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м  | -                                       | -                                       | -                                       | -                                       |
| <i>Корректировка на этажность, %</i>  |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>                         | имеются                                 | имеются                                 | имеются                                 | имеются                                 |
| <i>Корректировка на наличие витринных окон, %</i>                             |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Наличие парковки</b>   | организованная                          | стихийная                               | организованная                          | организованная                          |
| <i>Корректировка на тип парковки, %</i>                                       |   | 6,0%                                    | -                                       | -                                       |
| <b>Уровень отделки</b>  | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| <i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>                           |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС</b>                               |   | <b>232 660</b>                          | <b>245 817</b>                          | <b>254 943</b>                          |
| <i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i> |   | 39,0%                                   | 41,0%                                   | 37,0%                                   |
| <b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>         |   | 0,333                                   | 0,317                                   | 0,351                                   |
| <b>Среднее значение, руб./кв. м с НДС</b>                                     |   | <b>244 640</b>                          |   |   |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>         | <b>523 870 000</b>                      |   |   |   |

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на 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%. Подробный расчет корректировки приведен далее

### Определение корректировки на особые условия

| Название  | Ед. изм.         | 2020          | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|------------------|---------------|------|------|------|------|
| Условный операционный доход Объекта оценки                | тыс. руб.        | 50            | 102  | 104  | 106  | 108  |
| Условный операционный доход объекта-аналога               | тыс. руб.        | 100           | 102  | 104  | 106  | 108  |
| Ставка дисконтирования                                    | %                | 13,40%        |      |      |      |      |
| Период дисконтирования                                    | -                | 0,18          | 0,86 | 1,86 | 2,86 | 3,86 |
| Фактор дисконтирования                                    |                  | 0,98          | 0,90 | 0,79 | 0,70 | 0,62 |
| Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки           | тыс. руб.        | 49            | 91   | 82   | 74   | 66   |
| Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога          | тыс. руб.        | 98            | 91   | 82   | 74   | 66   |
| <b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>  | <b>тыс. руб.</b> | <b>363</b>    |      |      |      |      |
| <b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b> | <b>тыс. руб.</b> | <b>412</b>    |      |      |      |      |
| <b>Корректировка, %</b>                                   |                  | <b>-12,0%</b> |      |      |      |      |

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. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения:
    - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 285, табл. 170), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 10%
    - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2019 г., стр. 52), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 10,51%
    - Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 111, табл. 70), средняя величина скидки при продаже торговых объектов в Москве составляет 8%
  - ▶ Для расчета было принято среднее значение, которое округленно составило 9,5%.  
Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,5%
- Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта*
- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению: равноудалены от автомагистралей, поэтому применения 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, 2019 г., стр. 53). Подробный расчет корректировки приведен ниже

| Корректировка на удаленность от метро |               |      |      |       |      |
|---------------------------------------|---------------|------|------|-------|------|
| объект оценки                         | объект-аналог |      |      |       |      |
|                                       | 1-2           | 2-5  | 5-10 | 10-15 | >15  |
| 1-2                                   | 1,00          | 1,23 | 1,38 | 1,50  | 1,62 |
| 2-5                                   | 0,81          | 1,00 | 1,12 | 1,22  | 1,32 |
| 5-10                                  | 0,73          | 0,89 | 1,00 | 1,09  | 1,18 |
| 10-15                                 | 0,67          | 0,82 | 0,92 | 1,00  | 1,08 |
| >15                                   | 0,62          | 0,76 | 0,85 | 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, минут пути пешком | 5-10          | >15 мин          | 10-15            | >15 мин          |
| Коэффициент корректировки               |               | 1,180            | 1,090            | 1,180            |
| <b>Корректировка, %</b>                 |               | <b>18%</b>       | <b>9%</b>        | <b>18%</b>       |

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №2 – внутриквартально, 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, 2019 г., стр. 54). Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных на первой линии не крупная второстепенной улицы к удельной цене такого же объекта, расположенного внутриквартально составляет коэффициент 1,13

- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 13%
- ▶ **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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 189, рис. 50). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,5458 * x^{-0,97}$$

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       | 1 628,0          | 998,0            | 1 025,0          |
| Удельная цена  | 0,73          | 0,75             | 0,79             | 0,79             |
| <b>Корректировка, %</b>                                  |               | <b>-3,0%</b>     | <b>-7,0%</b>     | <b>-7,0%</b>     |

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 и объекты-аналоги №2 и №3 оснащены парковочными зонами, однако у объекта-аналога №1 стихийная парковка, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 172, табл. 87). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,06 (нижняя граница расширенного интервала). Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 6,0% и была рассчитана следующим образом:  $(1,06-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

## Определение рыночной 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 2025 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 133 дня, так как Датой оценки является 20.02.2020 г. Таким образом, прогнозный период длится с 20.08.2020 г. по 31.12.2024 г., постпрогнозный период приходится на 2025 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:

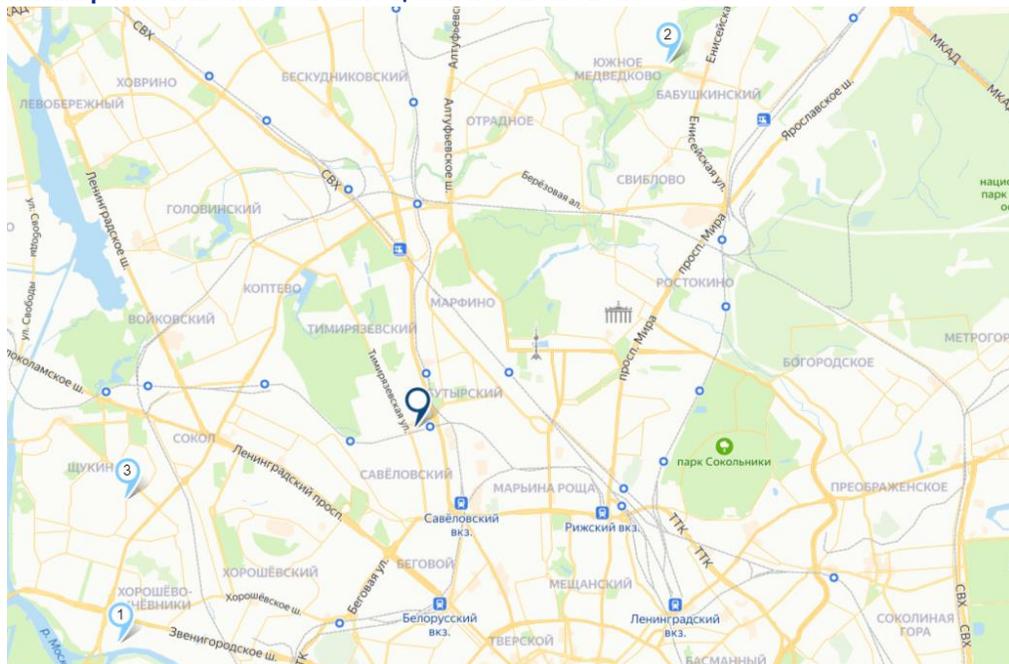
S – площадь, сдаваемая в аренду

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 133 календарных дня (с 20.08.2020 г. по 31.12.2020 г.), уровень недозагрузки составит 100%, во второй период – 12,9%  $((180-133)/365)$ . Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетные показатели первых двух прогнозных периодов, 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 3-го по 5-й, а также для постпрогнозного периода 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», ABN-Group, 2019 г., стр. 56), средняя величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 11,02%
  - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., стр. 39, табл. 39), средняя величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 10,3%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило 10,7%. Данное значение использовалось для прогнозных периодов с 3-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  |
|---|--|---|---|---|
| <b>Фото</b>   |                         |                           |                          |                          |
| <b>Местоположение</b>                                 | г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3, м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком | г. Москва, Карамышевская наб., 18к1, м. Хорошево, 2,3 км  | г. Москва, Сухонская ул., 1С2, м. Бабушкинская, 920 м, 11 минут пути пешком                                 | г. Москва, ул. Расплетина, 13, м. Октябрьское Поле, 770 м, 9 минут пути пешком                              |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>        | 1-я линия второстепенной улицы   | 1-я линия второстепенной улицы  | 1-я линия второстепенной улицы  | 1-я линия второстепенной улицы  |
| <b>Этаж расположения</b>                              | 1-й этаж   | 1-й этаж, подвал  | 1-й этаж  | 1-й этаж, подвал  |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                           | 2141,4   | 614,1   | 536,0   | 403,1   |
| Площадь подвала, кв. м                                | -  | 248,6   | -   | 117,1   |
| Площадь цоколя, кв. м                                 | -  | -   | -   | -   |
| Площадь 1-го этажа, кв. м                             | 2 141,4  | 365,5   | 536,0   | 286,0   |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м                        | -  | -   | -   | -   |
| <b>Тип объекта</b>                                    | нежилое помещение (ПЧН)  | нежилое помещение (ПЧН)   | нежилое помещение (ПЧН)   | нежилое помещение (ПЧН)   |
| <b>Отдельный вход</b>                                 | имеется  | имеется   | имеется   | имеется   |
| <b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b> | имеются  | имеются   | имеются   | имеются   |
| <b>Наличие парковки</b>                               | организованная   | стихийная   | организованная  | стихийная   |
| <b>Уровень отделки</b>                                | стандартная отделка в рабочем состоянии  | стандартная отделка в рабочем состоянии   | стандартная отделка в рабочем состоянии   | стандартная отделка в рабочем состоянии   |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                     | аренда   | аренда  | аренда  | аренда  |
| <b>Дата предложения</b>                               | 20.08.2020   | 20.08.2020  | 20.08.2020  | 20.08.2020  |
| <b>Условия аренды</b>                                 | ЭР и КУ отдельно   | ЭР и КУ отдельно  | ЭР и КУ отдельно  | ЭР и КУ отдельно  |
| <b>Ставка аренды, руб./мес. с НДС / УСН</b>           |  | 1 100 000   | 1 313 200   | 839 584   |
| <b>Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС</b>            |  | 21 495  | 29 400  | 24 994  |
| <b>Контакты</b>                                       |  | 7 901 129-86-01   | 7 999 279-57-07   | 7 926 756-18-26   |
| <b>Источник*</b>                                      |  | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225346421/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225346421/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238074007/">https://www.cian.ru/rent/commercial/238074007/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236159237/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236159237/</a> |

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                                |
|--|--|-------------------------------------|--|---|
| <b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>                   |  | <b>21 495</b>                       | <b>29 400</b>                                | <b>24 994</b>                                   |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                              |  | сопоставимо                         | сопоставимо                                  | сопоставимо                                     |
| <i>Корректировка на качество прав, %</i>                       |  | -                                   | -  | -   |
| <b>Условия финансирования</b>                                  |  | сопоставимо                         | сопоставимо                                  | сопоставимо                                     |
| <i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>       |  | -                                   | -  | -   |
| <b>Особые условия</b>  | ЭР и КУ отдельно   | ЭР и КУ отдельно                    | ЭР и КУ отдельно                             | ЭР и КУ отдельно                                |
| <i>Корректировка на особые условия</i>                         |  | -                                   | -  | -   |
| <i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>                  |  | 21 495                              | 29 400                                       | 24 994  |
| <b>Дата предложения</b>  | 20.08.20   | 20.08.20                            | 20.08.20                                     | 20.08.20  |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i>                    |  | -                                   | -  | -   |
| <b>Тип цены</b>  |  | цена предложения                    | цена предложения                             | цена предложения                                |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i>                            |  | (7,2%)                              | (7,2%)                                       | (7,2%)  |
| <i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>                  |  | 19 947                              | 27 283                                       | 23 194  |
| <b>Местоположение</b>  | г. Москва, САО, Тимирязевский р-н, ул. Тимирязевская, д. 2/3 | г. Москва, Карамышевская наб., 18к1 | г. Москва, Сухонская ул., 1С2                | г. Москва, ул. Расплетина, 13                   |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i>                      |  | -                                   | -  | -   |
| <b>Расположение относительно 1-й линии</b>                     | 1-я линия второстепенной улицы                               | 1-я линия второстепенной улицы      | 1-я линия второстепенной улицы               | 1-я линия второстепенной улицы                  |
| <i>Корректировка на расположение относительно 1-й линии, %</i> |  | -                                   | -  | -   |
| <b>Удаленность от метро *</b>                                  | м. Дмитровская, 600 м, 7 минут пути пешком                   | м. Хорошево, 2,3 км                 | м. Бабушкинская, 920 м, 11 минут пути пешком | м. Октябрьское Поле, 770 м, 9 минут пути пешком |
| <i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>                |  | 18,0%                               | 9,0%   | -   |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                                  | 2 141,4  | 614,1                               | 536,0  | 403,1   |
| <i>Корректировка на площадь объекта, %</i>                     |  | (13,0%)                             | (14,0%)                                      | (16,0%)   |

Источник: Анализ Исполнителя

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

## Расчет арендной ставки (продолжение)

| Параметр  | Объект оценки                           | Объект-аналог №1                        | Объект-аналог №2                        | Объект-аналог №3                        |
|---|---|---|---|---|
| <b>Тип объекта</b>  | нежилое помещение (ПСН)                 | нежилое помещение (ПСН)                 | нежилое помещение (ПСН)                 | нежилое помещение (ПСН)                 |
| <i>Корректировка на тип объекта, %</i>  |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Соотношение площадей:</b>  |   |   |   |   |
| Площадь подвала, кв. м -  |   | 248,6                                   | -                                       | 117,1                                   |
| Площадь цоколя, кв. м -   |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| Площадь 1-го этажа, кв. м 2 141,4   |   | 365,5                                   | 536,0                                   | 286,0                                   |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м -  |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <i>Корректировка на этажность, %</i>  |   | 12,0%                                   | -                                       | 9,0%                                    |
| <b>Наличие отдельного входа</b>   | имеется                                 | имеется                                 | имеется                                 | имеется                                 |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>                           |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>                         | имеются                                 | имеются                                 | имеются                                 | имеются                                 |
| <i>Корректировка на наличие витринных окон, %</i>                             |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Наличие парковки</b>   | организованная                          | стихийная                               | организованная                          | стихийная                               |
| <i>Корректировка на тип парковки, %</i>                                       |   | 6,0%                                    | -                                       | 6,0%                                    |
| <b>Уровень отделки</b>  | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| <i>Корректировка на уровень отделки, %</i>                                    |   | -                                       | -                                       | -                                       |
| <b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>                       |   | <b>24 311</b>                           | <b>25 575</b>                           | <b>22 511</b>                           |
| <i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i> |   | 49,0%                                   | 23,0%                                   | 31,0%                                   |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок                |   | 0,212                                   | 0,452                                   | 0,336                                   |
| <b>Среднее значение, руб./кв. м/год, с НДС</b>                                |   | <b>24 133</b>                           |   |   |
| <b>Потенциальный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>                         |   | <b>51 677 505</b>                       |   |   |

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

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

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

- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 287, табл. 174), средняя величина скидки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 9,6%
- Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2019 г., стр. 52), средняя величина скидки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 7,07%

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 111, табл. 70), средняя величина скидки при аренде торговых объектов в Москве составляет 5%

- ▶ Для расчета было принято среднее значение, которое округленно составило 7,2%.  
Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 7,2%

### 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, 2019 г., стр. 53). Подробный расчет корректировки приведен ниже

#### Корректировка на удаленность от метро

| объект оценки | объект-аналог |      |      |       |      |
|---------------|---------------|------|------|-------|------|
|               | 1-2           | 2-5  | 5-10 | 10-15 | >15  |
| 1-2           | 1,00          | 1,23 | 1,38 | 1,50  | 1,62 |
| 2-5           | 0,81          | 1,00 | 1,12 | 1,22  | 1,32 |
| 5-10          | 0,73          | 0,89 | 1,00 | 1,09  | 1,18 |
| 10-15         | 0,67          | 0,82 | 0,92 | 1,00  | 1,08 |
| >15           | 0,62          | 0,76 | 0,85 | 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, минут пути пешком | 5-10          | >15 мин          | 10-15            | 5-10             |
| Коэффициент корректировки               |               | 1,180            | 1,090            | 1,000            |
| <b>Корректировка, %</b>                 |               | <b>18%</b>       | <b>9%</b>        | <b>0%</b>        |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии второстепенных улиц, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 195, табл. 100). Подробный расчет корректировки приведен ниже

| 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       | 614,1            | 536,0            | 403,1            |
| Удельная цена                                       | 0,65          | 0,74             | 0,75             | 0,78             |
| <b>Корректировка, %</b>                             |               | <b>-13,0%</b>    | <b>-14,0%</b>    | <b>-16,0%</b>    |

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 и объект-аналог №2 оснащены организованной парковкой, а у объектов-аналогов №1 и №3 парковка стихийная. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 172, табл. 87). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,06 (нижняя граница расширенного интервала). Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 6,0% и была рассчитана следующим образом:  $(1,06-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

| Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода   |                  |                         |                         |                         |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Параметр   | Объект<br>оценки | Объект-<br>аналог<br>№1 | Объект-<br>аналог<br>№2 | Объект-<br>аналог<br>№3 |
| Общая площадь, кв. м   | 2 141,4          | 614,1                   | 536,0                   | 403,1                   |
| Площадь подвала, кв. м   | -                | 248,6                   | -                       | 117,1                   |
| Площадь цоколя, кв. м  | -                | -                       | -                       | -                       |
| Площадь 1-го этажа, кв. м  | 2 141,4          | 365,5                   | 536,0                   | 286,0                   |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м   | -                | -                       | -                       | -                       |
| Доля помещений в подвале   | 0,00             | 0,40                    | 0,00                    | 0,29                    |
| Доля помещений в цоколе  | 0,00             | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Доля помещений на 1-м этаже  | 1,00             | 0,60                    | 1,00                    | 0,71                    |
| Доля помещений выше 1-го этажа   | 0,00             | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже     | 0,73             |                         |                         |                         |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже      | 0,80             |                         |                         |                         |
| 1-й этаж   | 1,00             |                         |                         |                         |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах | 0,85             |                         |                         |                         |
| Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании              | 1,00             | 0,89                    | 1,00                    | 0,92                    |
| <b>Корректировка, %</b>  |                  | <b>12,0%</b>            | <b>0,0%</b>             | <b>9,0%</b>             |

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет корректировки на этажность

- ▶ Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2018 г., стр. 216, табл. 110). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- $D_i$  – доля i-го этажа от общей площади объекта
- $C_i$  – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
  - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,85
  - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,80

## 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 20.11.2019 г. (<https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/>) налоговая ставка в 2020 г. составляет 1,7%, в 2021 г. – 1,8%, в 2022 г. – 1,9%, в 2023 г. и последующих налоговых периодах – 2%
- Налог на имущество в 2020 г. составил 2 283 646 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)\*1,7%/365\*133 дней), в 2021 г. – 2 775 352 руб. ((17 799 028 руб. + 136 387 212 руб.)\*1,8%), 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

|                  | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | Постпрогнозный период |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Налоговая ставка | 1,70%            | 1,80%            | 1,90%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%                 |
| Помещение №1     | 302 583          | 320 383          | 338 182          | 355 981          | 355 981          | 355 981               |
| Помещение №2     | 2 318 583        | 2 454 970        | 2 591 357        | 2 727 744        | 2 727 744        | 2 727 744             |
| <b>Итого</b>     | <b>2 621 166</b> | <b>2 775 352</b> | <b>2 929 539</b> | <b>3 083 725</b> | <b>3 083 725</b> | <b>3 083 725</b>      |

Источники: Анализ Исполнителя

### Определение величины арендной платы за земельный участок

#### Расчет арендной платы за земельный участок

| Показатель                    | Значение       |
|-------------------------------|----------------|
| Кадастровая стоимость ЗУ      | 910 686 573,0  |
| Площадь ЗУ под всем зданием   | 22 983,0       |
| Площадь всего здания, кв. м   | 29 267,20      |
| Площадь Объекта оценки, кв. м | 2 141,4        |
| Доля арендатора               | 0,0732         |
| Ставка, %                     | 1,50%          |
| <b>Арендная плата за ЗУ</b>   | <b>999 486</b> |

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 342 262 руб./год с НДС (523 870 000 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» | <a href="http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/">http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/</a>   | 0,090        |
| ЗАО «МАКС»                                      | <a href="http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf">http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf</a> | 0,060        |
| ПАО «Европлан»                                  | <a href="https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf">https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf</a>                       | 0,046        |
| <b>Среднее значение, %</b>                      |   | <b>0,065</b> |

Источники: 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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 258, табл. 155). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 390 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 (ДВД). Для расчета принималось среднее значение в размере 3% от ДВД

# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (10/12)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## 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  | 6 390          | Лейфер, 2018 г.   |
| Периодичность проведения капитального ремонта   | лет         | 30             | <a href="http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&amp;id=651">http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&amp;id=651</a> |
| Ставка дисконтирования                          | %           | 13,25%         | расчет приведен далее   |
| Фактор фонда возмещения                         | коэффициент | 0,0327         |   |
| <b>Резерв на замещение</b>                      | <b>руб.</b> | <b>447 415</b> |   |

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-29010-ПК, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 06.12.2034 г., средняя доходность по ним составила 6,33%

► **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 |   |   |    |   |
| Несистематический риск                               |                 |   |   |   |    |   |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       | 1 |   |   |    |   |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       | 1 |   |   |    |   |
| Недополучение платежей                               | динамичный      |   |   |   | 1  |   |
| Криминогенные факторы                                | динамичный      | 1 |   |   |    |   |
| Финансовые проверки                                  | динамичный      | 1 |   |   |    |   |
| Количество наблюдений                                |                 | 5 | - | - | 3  | - |
| Взвешенный итог                                      |                 | 5 | - | - | 12 | - |
| Сумма  | 17              |   |   |   |    |   |
| Количество факторов                                  | 8               |   |   |   |    |   |
| Средневзвешенное значение балла                      | 2,13            |   |   |   |    |   |
| <b>Итоговая премия за риск</b>                       | <b>2,13%</b>    |   |   |   |    |   |

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 оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, 2018 г.» стр. 219, табл. 139), средний срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляет 8 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
- 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», АВN-Group, 2019 г., стр. 57), средние сроки экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения в Москве составляют от 3 до 7 месяцев. Для расчета использовалось максимальное значение интервала в размере 7 месяцев

► Для определения периода экспозиции использовалось среднее значение, которое составило 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,79%

► **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%,<br>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                                  |
| <b>Среднее значение</b>                    |                              | <b>1,00%</b>   |

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,4%

| Расчет ставки дисконтирования          |               |
|--|---------------|
| Элемент                                | Значение      |
| Безрисковая ставка дохода              | 6,49%         |
| Премия за специфический риск           | 2,13%         |
| Премия за низкую ликвидность           | 3,79%         |
| Премия за инвестиционный менеджмент    | 1,00%         |
| <b>Итоговая ставка дисконтирования</b> | <b>13,40%</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

### Расчет ставки капитализации

► В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 79, табл. 33) средняя величина ставки капитализации для офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 11,5%

### Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

► Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации

► Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период

► Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода

► В рамках данного анализа предполагается, что после 2023 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

| Параметр   | Годовое значение  | 20.08.2020 - 31.12.2020 | 2021              | 2022              | 2023              | 2024              | Постпрогнозный период |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %                                  |                   |                         | 4,8%              | 5,2%              | 4,8%              | 4,3%              | 4,0%                  |
| <b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b> | <b>51 677 505</b> | <b>18 830 433</b>       | <b>54 158 025</b> | <b>56 974 242</b> | <b>59 709 006</b> | <b>62 276 493</b> | <b>64 767 553</b>     |
| Потери от недозагрузки, %  |                   | 100,0%                  | 12,9%             | 10,7%             | 10,7%             | 10,7%             | 10,7%                 |
| <b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>                           |                   | <b>0</b>                | <b>47 184 252</b> | <b>50 877 998</b> | <b>53 320 142</b> | <b>55 612 908</b> | <b>57 837 425</b>     |
| Операционные расходы, руб. в год, с НДС  |                   | 1 607 016               | 6 017 845         | 6 325 872         | 6 595 107         | 6 703 119         | 6 807 915             |
| <b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>                                    |                   | <b>-1 607 016</b>       | <b>41 166 407</b> | <b>44 552 126</b> | <b>46 725 035</b> | <b>48 909 789</b> | <b>51 029 510</b>     |
| Ставка дисконтирования, %  |                   | 13,40%                  | 13,40%            | 13,40%            | 13,40%            | 13,40%            | 13,40%                |
| Ставка капитализации, %  |                   |                         |                   |                   |                   |                   | 11,50%                |
| Период дисконтирования   |                   | 0,18                    | 0,86              | 1,86              | 2,86              | 3,86              | 4,36                  |
| Фактор текущей стоимости   |                   | 0,9776                  | 0,8970            | 0,7910            | 0,6975            | 0,6151            | 0,5776                |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб.   |                   | -1 571 049              | 36 926 346        | 35 241 043        | 32 592 442        | 30 084 999        |                       |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.                                  |                   |                         |                   |                   |                   |                   | 133 273 781           |
| Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.            |                   |                         |                   |                   |                   |                   | 443 734 867           |
| Комиссия брокера, %  | 1,0%              |                         |                   |                   |                   |                   | 4 437 349             |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.                  |                   |                         |                   |                   |                   |                   | 253 750 223           |
| <b>Справедливая стоимость, руб., с НДС, округленно</b>                           |                   |                         |                   |                   |                   |                   | <b>387 020 000</b>    |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет операционных расходов

| Параметр                            | Годовое значение | 20.08.2020 - 31.12.2020 | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | Постпрогнозный период |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Прогнозные данные ИПЦ, %            |                  |                         | 4,8%             | 5,2%             | 4,8%             | 4,3%             | 4,0%                  |
| Аренда земельного участка           | 999 486          | 364 196                 | 999 486          | 999 486          | 999 486          | 999 486          | 999 486               |
| Налог на имущество                  | 2 621 166        | 955 110                 | 2 775 352        | 2 929 539        | 3 083 725        | 3 083 725        | 3 083 725             |
| Резерв на замещение                 | 447 317          | 162 995                 | 468 788          | 493 165          | 516 837          | 539 061          | 560 624               |
| Страхование                         | 342 262          | 124 715                 | 358 690          | 377 342          | 395 455          | 412 459          | 428 958               |
| Вознаграждение управляющей компании |                  | 0                       | 1 415 528        | 1 526 340        | 1 599 604        | 1 668 387        | 1 735 123             |
| <b>Итого, руб.</b>                  |                  | <b>1 607 016</b>        | <b>6 017 845</b> | <b>6 325 872</b> | <b>6 595 107</b> | <b>6 703 119</b> | <b>6 807 915</b>      |

Источники: Анализ Исполнителя

|  | стр. |   | стр. |
|--|------|---|------|
| <b>Общая информация</b>  | 1    | ▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам | 62   |
| <b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>   | 4    |   |      |
| <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>  | 7    | <b>Приложения</b>   | 63   |
| <b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>   | 10   |   |      |
| <b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>  | 12   |   |      |
| <b>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</b> | 15   |   |      |
| <b>Основные факты и выводы</b>   | 17   |   |      |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>  | 20   |   |      |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 26   |   |      |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 37   |   |      |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>                                       |      |   |      |

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

| Согласование результатов   |   |     |                       |
|--|---|-----|-----------------------|
| Наименование подхода   | Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб. | Вес | Итого                 |
| Затратный  | не применялся   | -   | -                     |
| Сравнительный  | 523 870 000,00  | 0,5 |                       |
| Доходный   | 387 020 000,00  | 0,5 |                       |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС</b>         |   |     | <b>455 445 000,00</b> |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)</b> |   |     | <b>379 540 000,00</b> |

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  | 43 810 000,00         |
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089 | 335 730 000,00        |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС (20%)</b>                            | <b>379 540 000,00</b> |

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная 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 августа 2020 г., составила:
- ▶ **379 540 000 (Триста семьдесят девять миллионов пятьсот сорок 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: **43 810 000 (Сорок три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей 00 копеек**
  - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1894,2 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0003023:8089: **335 730 000 (Триста тридцать пять миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек**

|   | стр. |   | стр. |
|---|------|---|------|
| Общая информация  | 1    | <b>Приложения</b>   |      |
| Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки   | 4    | 1. Декларация качества оценки   | 64   |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности  | 7    | 2. Список используемой литературы   | 65   |
| Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения   | 10   | 3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат | 66   |
| Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке  | 12   | 4. Фотографии Объекта оценки  | 70   |
| 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   | 5. Копии предоставленных документов   | 74   |
| Основные факты и выводы   | 17   | 6. Информация из сети Интернет  | 158  |
| 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   |   |      |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки                                       | 61   |   |      |

- ▶ 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»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ 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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г.
  - Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2019, 2019 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><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90195/19</b><br/><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>  |  |  <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p> |       |             |                         |   |       |   |   |       |   |   |       |   |   |       |  |   |       |   |   |       |   |   |       |   |   |       |  |
|---|--|---|-------|-------------|-------------------------|---|-------|---|---|-------|---|---|-------|---|---|-------|--|---|-------|---|---|-------|---|---|-------|---|---|-------|--|
| <p>г. Москва, 27 ноября 2019 г.</p> <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 деятельности 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><b>АО «АльфаСтрахование»</b><br/>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б.<br/>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br/>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593.<br/>БИК 04452593.</p>  |   |       |             |                         |   |       |   |   |       |   |   |       |   |   |       |  |   |       |   |   |       |   |   |       |   |   |       |  |
| СТРАХОВАТЕЛЬ  | <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</b><br/><b>108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. подвал пом 5 ком 3</b><br/><b>ИНН: 7736549699</b></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)<br/>Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя в течение страхового случая, 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 в-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 Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения 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 предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю 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 осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя 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 (иск, 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/ли не позднее 3х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное 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 (иск, 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 признаны оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 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"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>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);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>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.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, 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 Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sof@alfastrah.ru">sof@alfastrah.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, 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 возникают 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:<br/>- Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: <a href="mailto:PiskarevTS@alfastrah.ru">PiskarevTS@alfastrah.ru</a>;<br/>- Кокемжики Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: <a href="mailto:KochemyzhikiAA@alfastrah.ru">KochemyzhikiAA@alfastrah.ru</a>;<br/>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:<br/>- Ситникова Наталья Николаевна, эл. почта: <a href="mailto:natasha@fcs-partners.com">natasha@fcs-partners.com</a></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. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика.<br/>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>   |  |                                   |   |               |          |                              |             |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:   | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>   | <p>СТРАХОВЩИК:<br/>АО «АльфаСтрахование»</p>  |                                   |   |               |          |                              |             |
| <p>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава</p> <p>в лице Руководитель/Управляющего коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шугалова Антона Сергеевича действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018г.</p> |  |  |                                   |   |               |          |                              |             |

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

| <p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b><br/>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>  |  |  <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p> |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
|--|--|---|-------|-------------|-------------------------|---|-------|--|---|-------|--|
| 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   | <p>АО «АльфаСтрахование»<br/>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br/>ИНН 77/3056683, КПП 772501001<br/>p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br/>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br/>БИК 044525593.</p>  |   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| СТРАХОВАТЕЛЬ   | <p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич<br/>Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</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 пункте 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: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)<br/>Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует)<br/>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</p>   |   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| ФРАНШИЗА   | <p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>   |   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.  | <p>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:</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>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек<br/>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек<br/>1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>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> <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> <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.</p> |   | Взнос | Сумма, руб. | Оплачивается в срок до: | 1 | 22000 | Двадцать две тысячи рублей 00 копеек<br>1 января 2020 г. | 2 | 22000 | Двадцать две тысячи рублей 00 копеек<br>1 января 2021 г. |
| Взнос  | Сумма, руб.  | Оплачивается в срок до:   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| 1  | 22000  | Двадцать две тысячи рублей 00 копеек<br>1 января 2020 г.  |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| 2  | 22000  | Двадцать две тысячи рублей 00 копеек<br>1 января 2021 г.  |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ   | <p>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:<br/>- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;<br/>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br/>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено 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.</p>   |   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| СТРАХОВОЙ РИСК   | <p>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</p>  |   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ   | <p>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</p>  |   |       |             |                         |   |       |  |   |       |  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ     | <p>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.</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. 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"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>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.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, 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 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.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются 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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>   |
| 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. 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:<br/>- Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru;<br/>- Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru;<br/>- Систерова Наталья Николаевна эл. почта: nsysterova@fsr-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<br/>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>   |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:              | <p>СТРАХОВЩИК:<br/>АО «АльфаСтрахование»</p>   <p>в лице Руководителя Управления коммерческого страхования<br/>Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего<br/>на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г.<br/>Договор (1 экземпляр) (подписан) - 0991R/776/90197/19</p>  |





Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



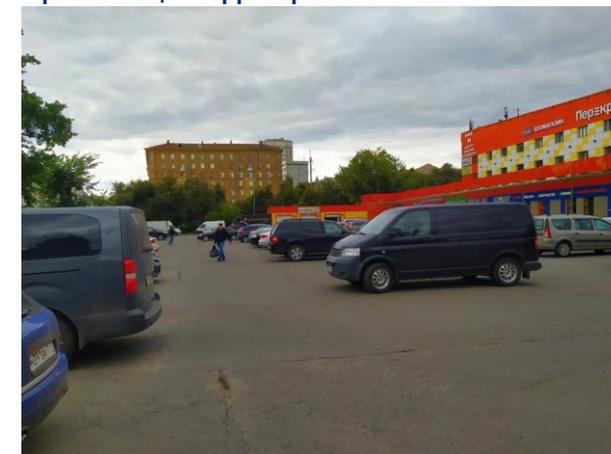
Входная группа



Входная группа



Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



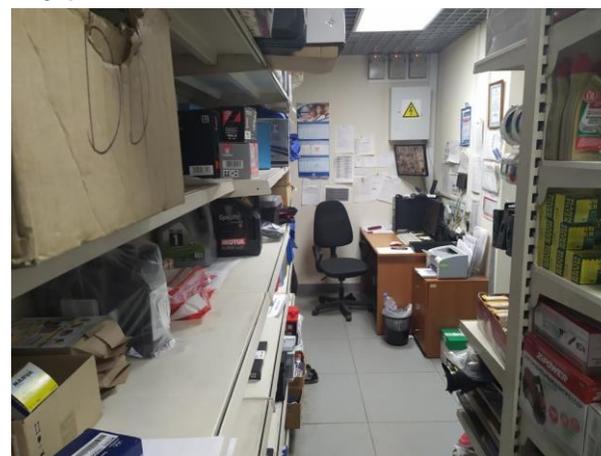
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

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

|   |  |
|---|--|
| <b>Земельный участок</b>  |  |
| 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   |                |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: |                      | до исполнения основного обязательства: 13.09.2020   |                |
| лишь, 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;<br>Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.09.2015 №20/1-15   |                |
| 4. вид:   |                      | ОГРАНИЧЕНИЕ.  |                |
| дата государственной регистрации:   |                      | 22.03.2001  |                |
| номер государственной регистрации:  |                      | 77-01/00-11/2001-9756   |                |
| 4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: |                      | 25 лет с 06.06.1995 по 06.06.2020   |                |
| лишь, 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;<br>Дополнительное соглашение от 22.11.1995;<br>Дополнительное соглашение от 19.12.1996;<br>Дополнительное соглашение от 26.11.1997;<br>Дополнительное соглашение от 26.01.1998;<br>Дополнительное соглашение от 02.10.1998;<br>Дополнительное соглашение от 28.05.1999 |                |
| ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ  |                      | Варварова Е. В.   |                |
| <small>(подпись, печать, должность)</small>                                 |                      | <small>(подпись)</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.   |                            |                       |
| дата государственной регистрации:   | 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   |                            |                       |
| номер государственной регистрации:  | 22.03.2001  |                            |                       |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:  | 77-01/00-11/2001-9756   |                            |                       |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:   | 25 лет с 06.06.1995 по 06.06.2020   |                            |                       |
| 4.1.3 объект:   | Открытое акционерное общество "Тимирязевец", ИНН: 7713080587  |                            |                       |
| основание государственной регистрации:  | Распоряжение prefecta CAO от 16.02.1995 № 176-р МКЗ;<br>Договор аренды земельного участка от 06.06.1995 № М-09-002416;<br>Дополнительное соглашение от 22.11.1995;<br>Дополнительное соглашение от 19.12.1996;<br>Дополнительное соглашение от 26.11.1997;<br>Дополнительное соглашение от 26.01.1998;<br>Дополнительное соглашение от 02.10.1998;<br>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  |   |                            | Варварова Е. В.       |
| (подпись, наименование должности)   | (подпись)   |                            | (подпись, должность)  |



Раздел 3

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

|                          |                        |                      |                              |
|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|
| <b>Земельный участок</b> |                        |                      |                              |
| Лист №                   | Раздела                | Всего листов раздела | : (из объектов недвижимости) |
| 29.08.2017               | № 77/100/393/2017-2290 |                      |                              |
| Кадастровый номер:       |                        | 77:09:0003023:8      |                              |

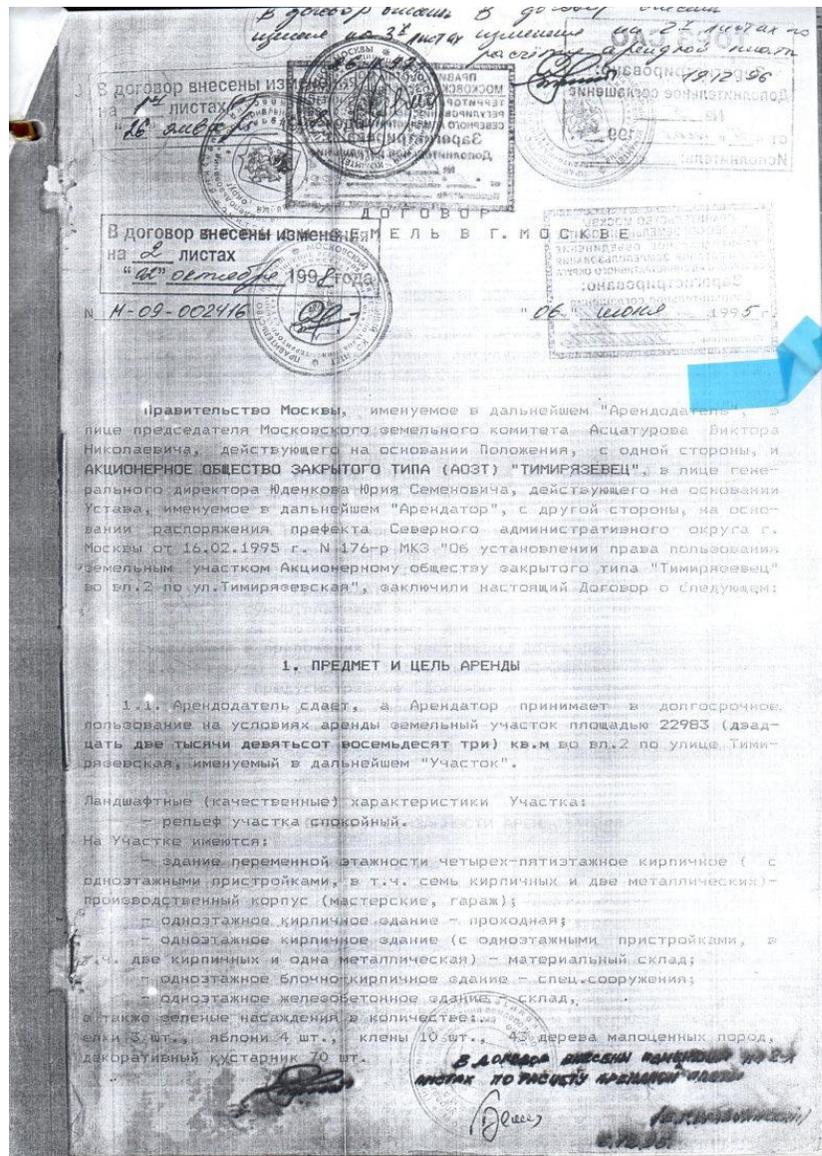
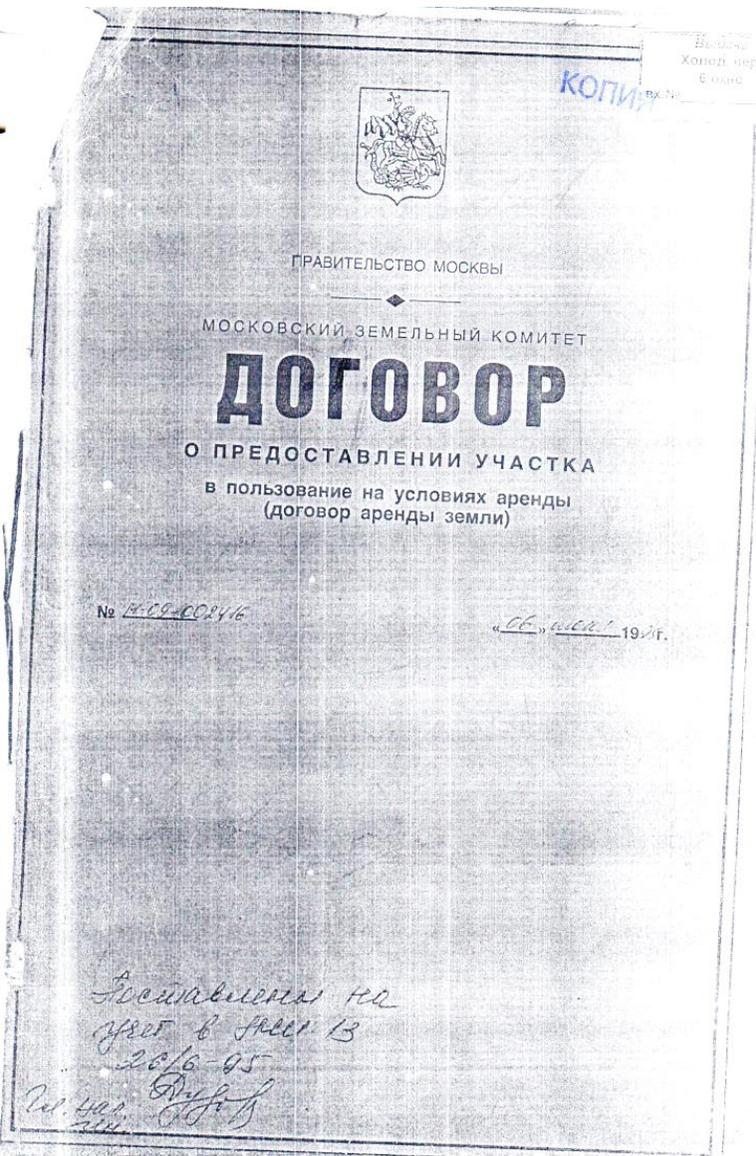
План (чертеж, схема) земельного участка:

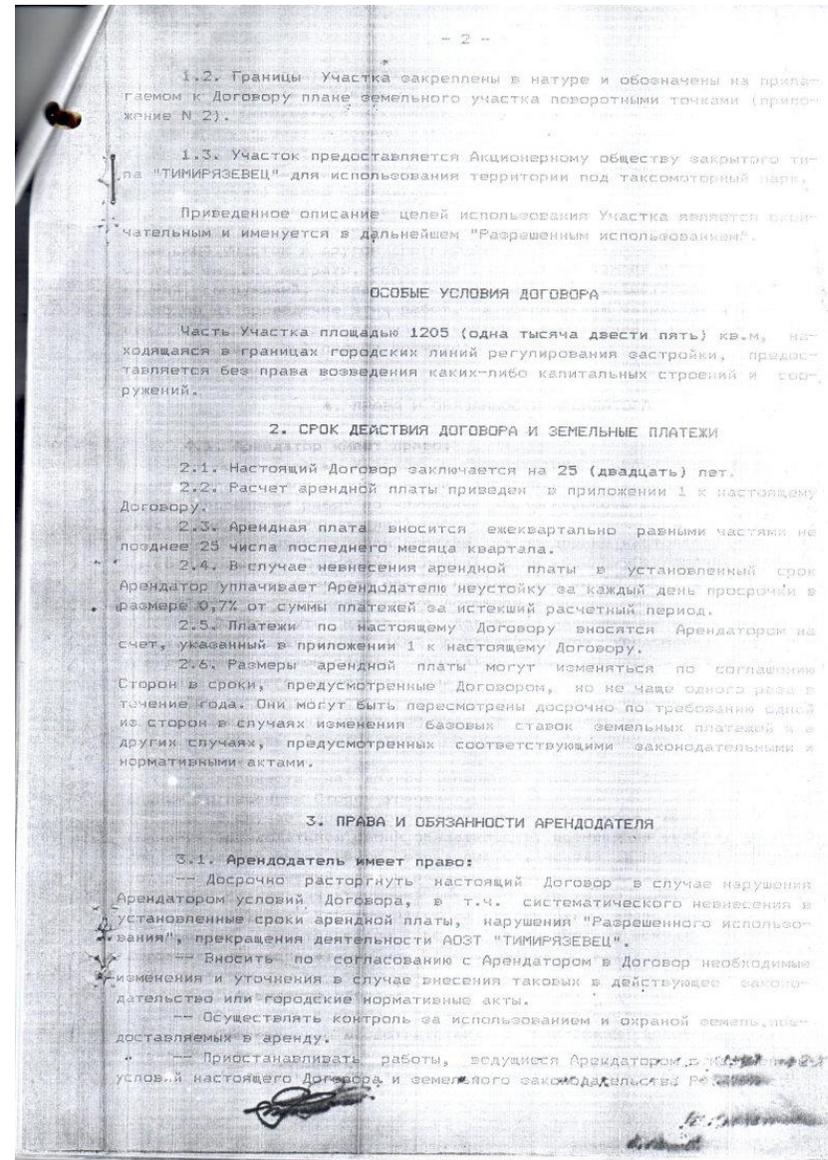
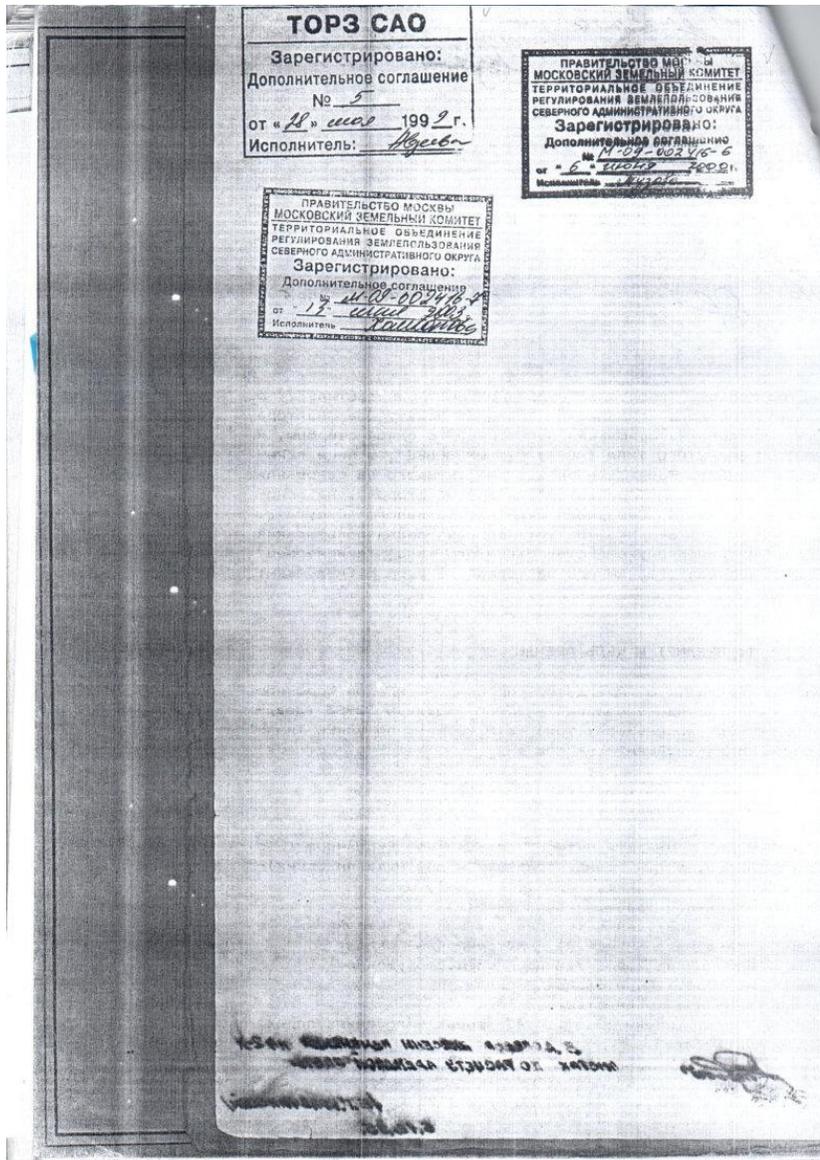


|  |                       |                                      |
|--|-----------------------|--------------------------------------|
| Масштаб 1:                                       | Условные обозначения: |                                      |
| ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ                             |                       | Варварова Е. В.                      |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> |                       | <small>(подпись, (инициалы))</small> |



*(Handwritten signature)*





**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 (удешевляющих, 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, в том числе 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,
    - перевести 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, не связанные с реализацией Улучшений, 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**

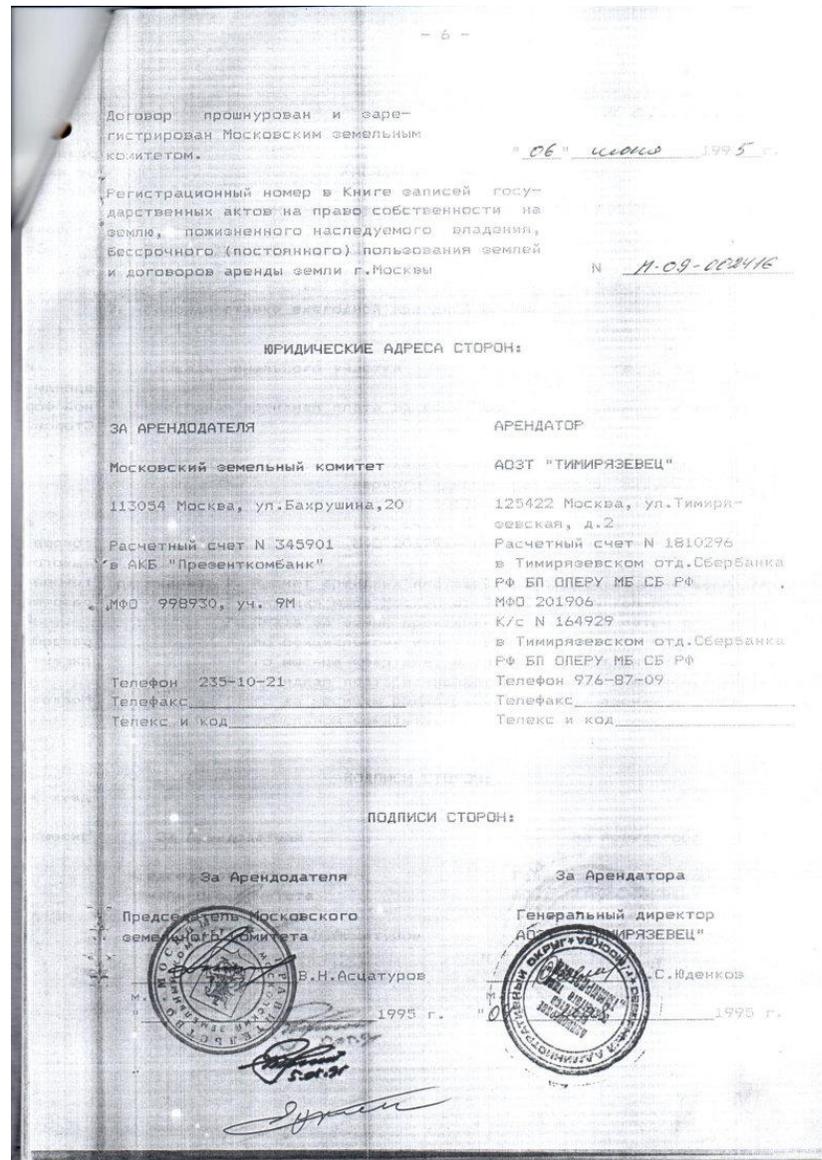
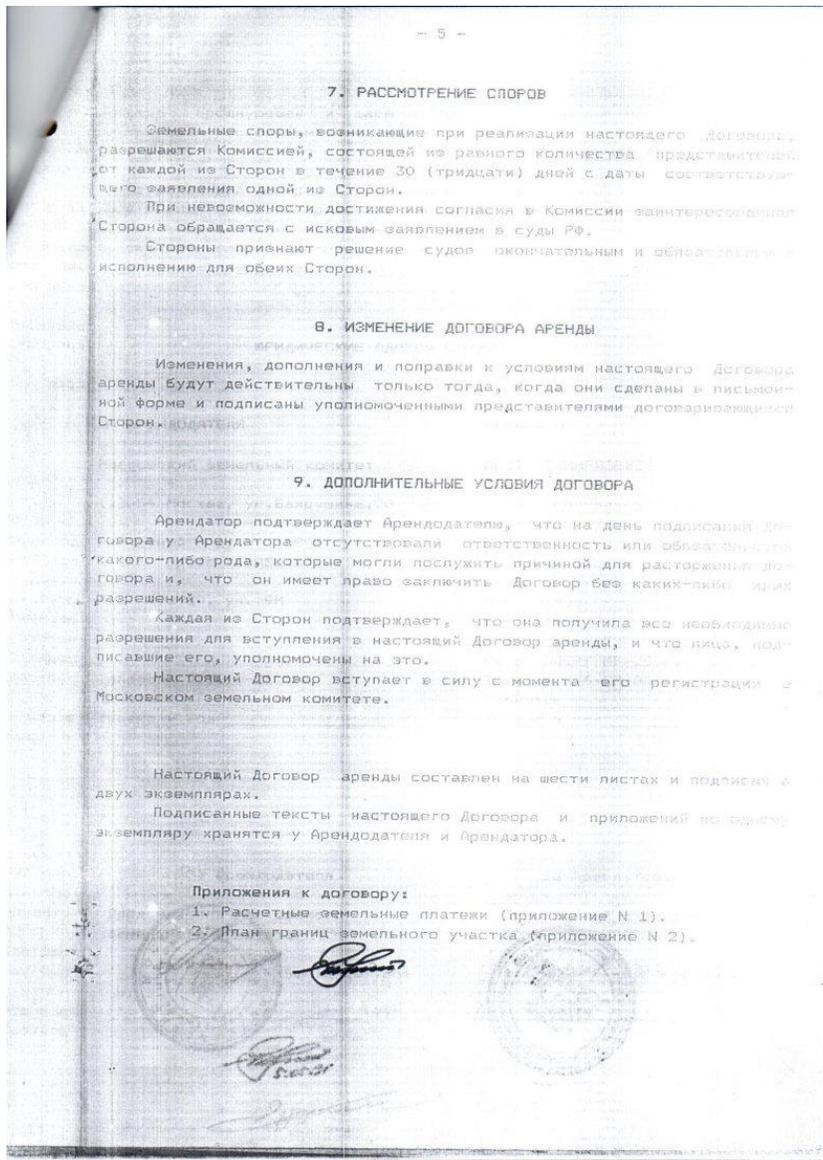
5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей Стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неустранения Нарушения в течение 60 (шести-десяти) 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.



- 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      | э.кю 7852,00  |
| 3. Площадь земельного участка                           | га 2,2933     |
| 4. Ежегодная арендная плата за весь Участок             | э.кю 17149,91 |

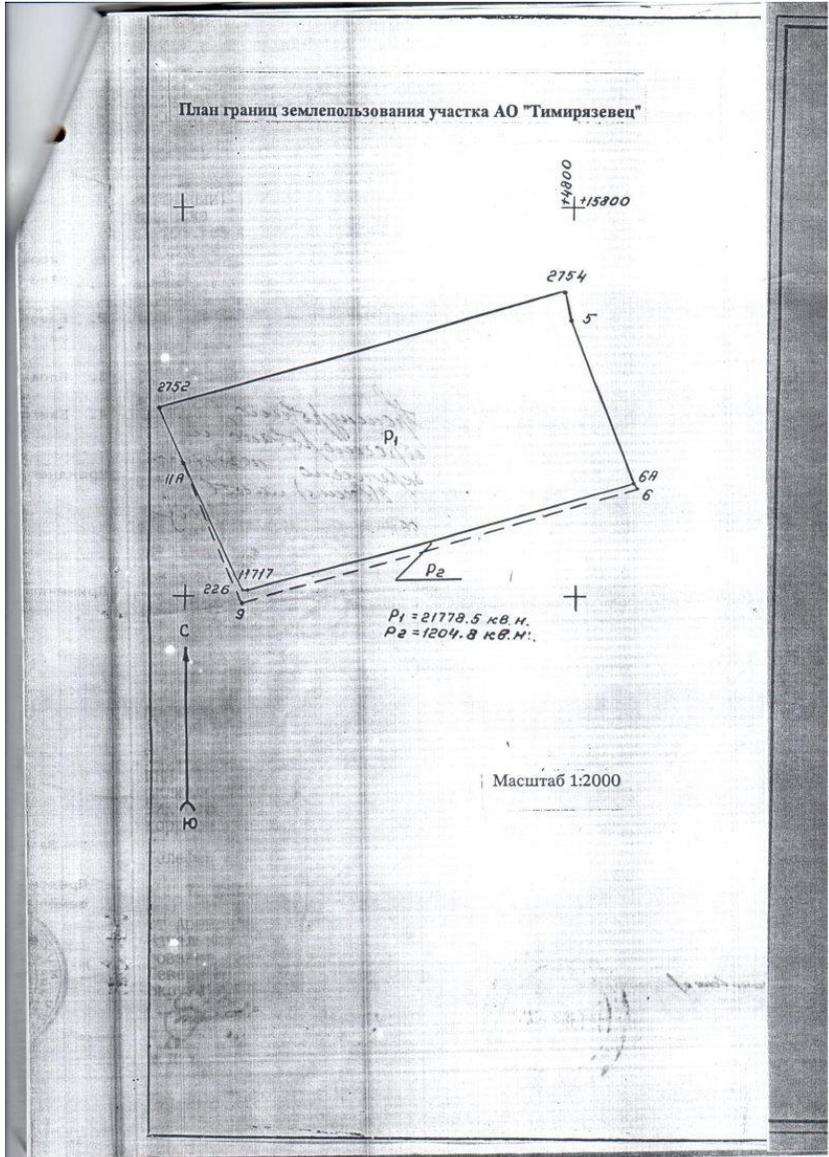
Арендная плата вносится: Государственная налоговая инспекция № 13 Северного административного округа г. Москвы  
р/с № 10130132 в АКБ "Столичный",  
кор. счет № 161706 в РКЦ ГУ ЦБ РФ  
ИНН 201791 код уч. 83

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  
Председатель Московского земельного комитета  
В. Н. Асцатуров  
1995 г.

За Арендатора  
Генеральный директор АО "ТИМИРЯЗЕВЕЦ"  
С. Юденков  
1995 г.



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

Таблица 1.1

| №. точек | Расстояние, метры | Рубеж, о. п. м. | Координаты |           | Примечание |
|----------|-------------------|-----------------|------------|-----------|------------|
|          |                   |                 | х (м)      | у (м)     |            |
| 2154     | 14,245            | №3: 12,0616     | +15757,340 | +4795,480 | кр. линия  |
| 5        | 89,191            | №В: 20,2441     | +15743,412 | +4796,467 |            |
| 6А       | 206,086           | №3: 73,3360     | +15659,821 | +4829,573 | угол заб.  |
| 11717    | 0,791             | №3: 71,3354     | +15602,670 | +4631,570 | маркировка |
| 226      | 72,147            | С3: 25,0307     | +15602,420 | +4630,820 | кр. линия  |
| 11А      | 32,188            | С3: 25,0309     | +15667,780 | +4600,270 | - * -      |
| 2752     | 217,399           | СВ: 73,5209     | +15656,940 | +4886,640 | маркировка |
|          |                   |                 |            |           | 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 | Расстояние, метры | Рубеж, о. п. м. | Координаты |           | Примечание |
|----------|-------------------|-----------------|------------|-----------|------------|
|          |                   |                 | х (м)      | у (м)     |            |
| 6 А      | 206,086           | №3: 73,3360     | +15659,821 | +4829,573 | маркировка |
| 11717    | 0,791             | №3: 71,3354     | +15602,670 | +4631,570 | кр. линия  |
| 226      | 72,147            | С3: 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             | С3: 20,2438     | +15655,503 | +4831,179 | - * -      |

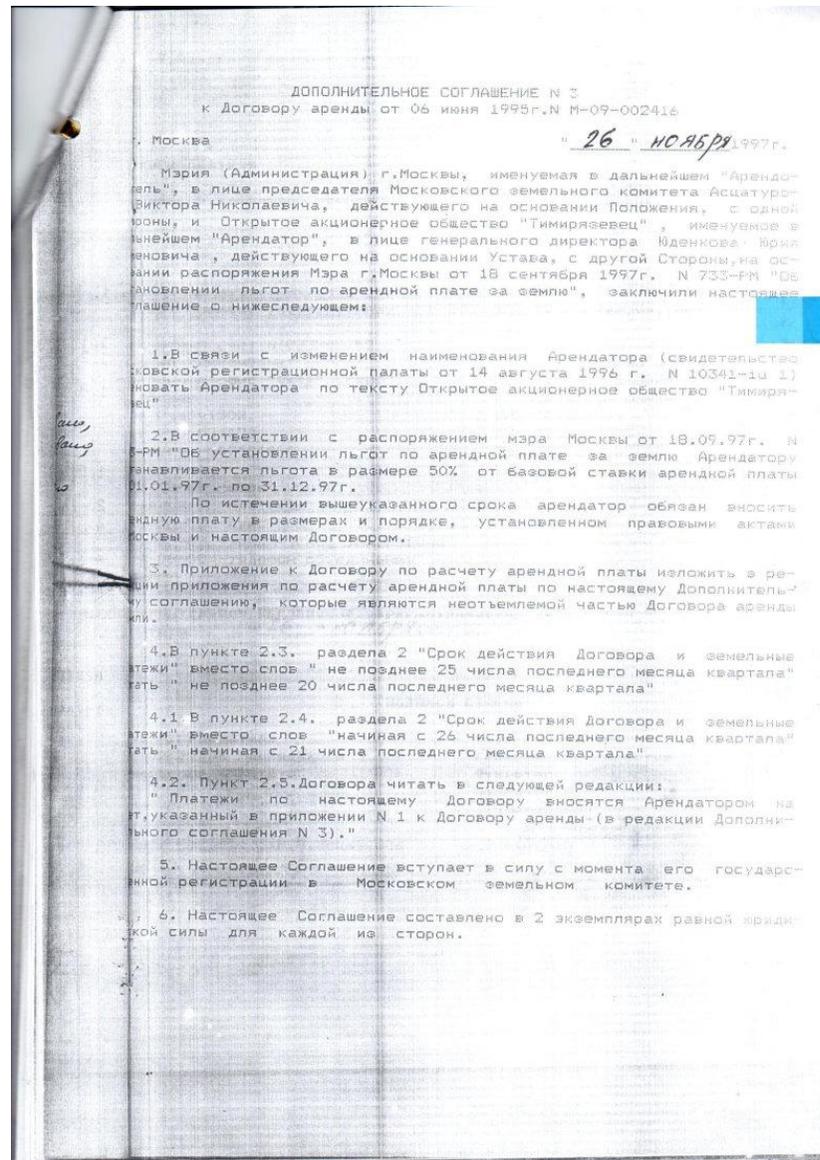
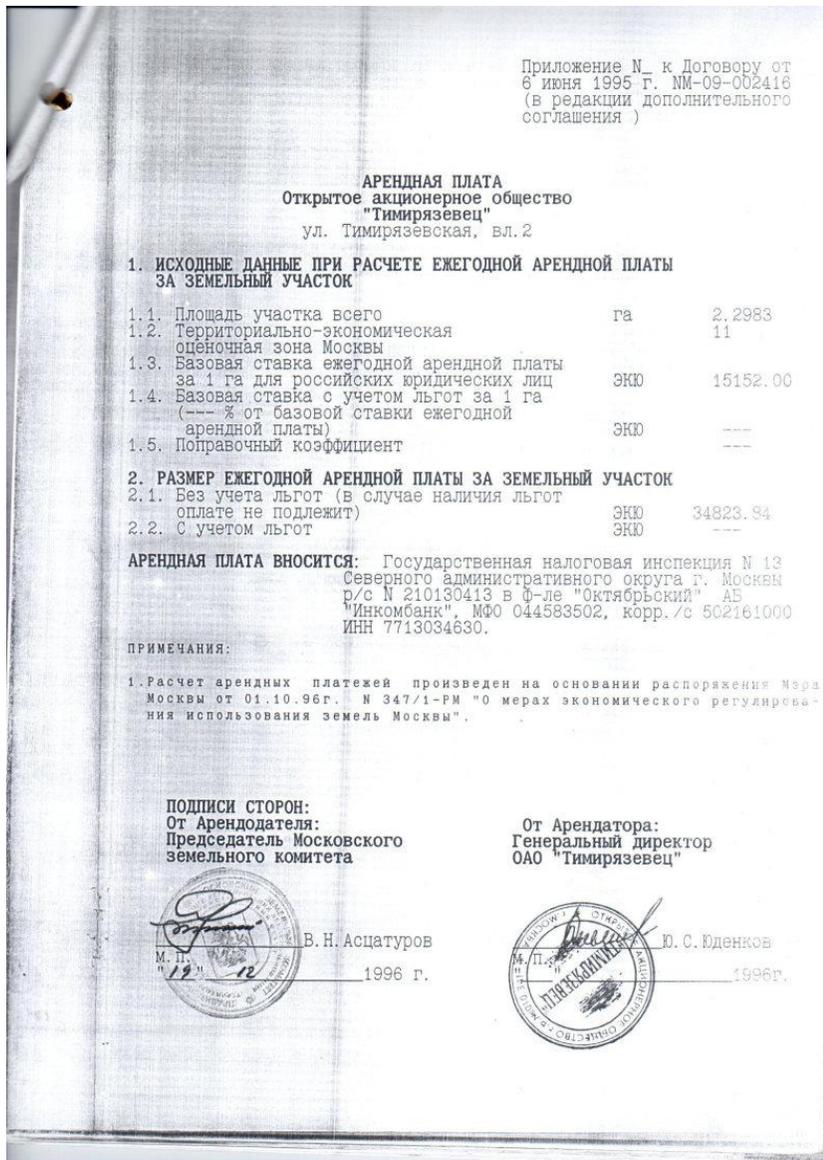
Площадь объекта - АО "Тимирязевец" (врен.terr.) составляет :  
1204,8 кв.м

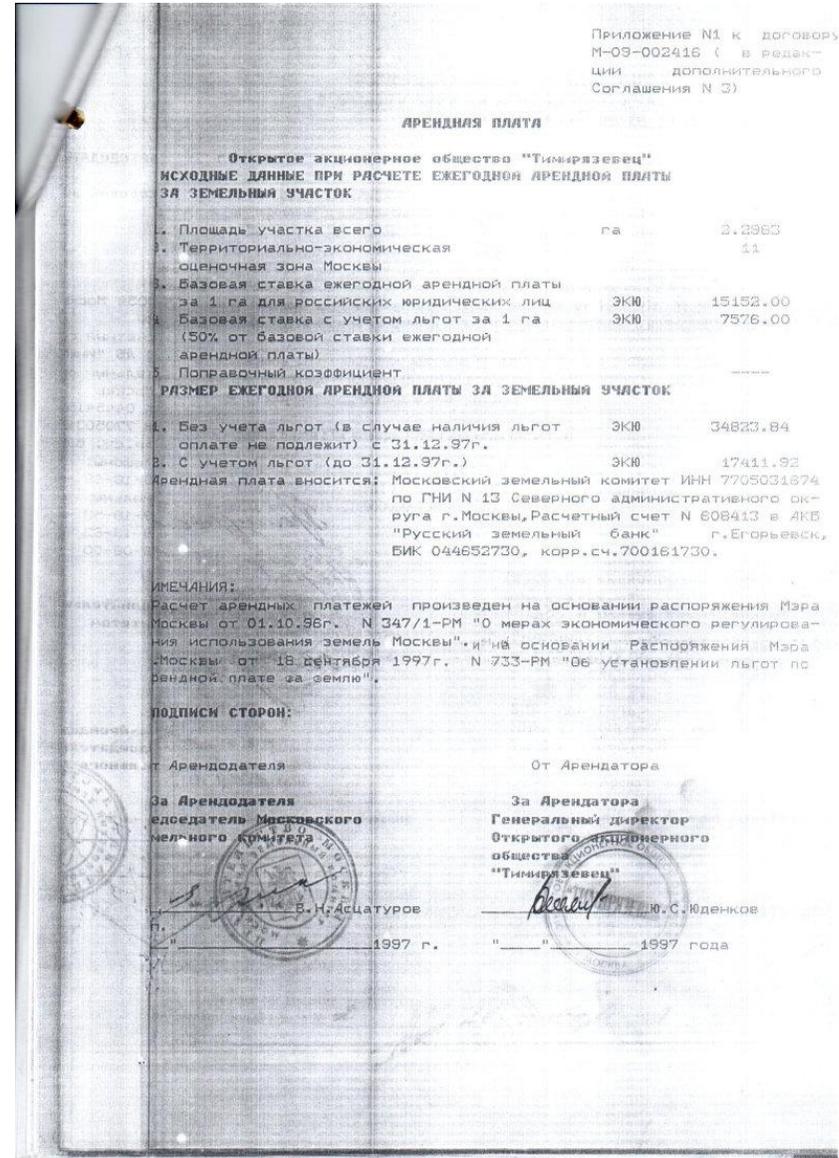
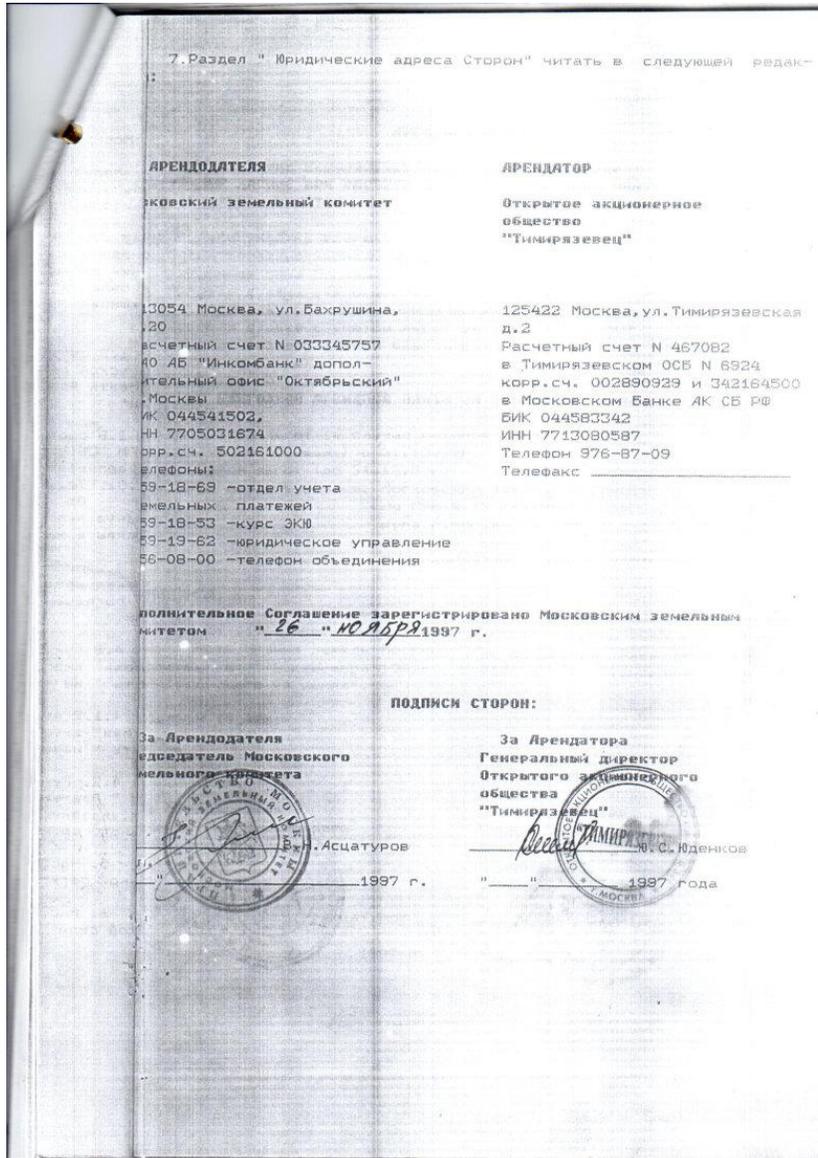
**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка  
от 6 июня 1995 г. NM-09-002416

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  
Телефон 235-10-21  
Арендатора: 125422 Москва, ул. Тимирязевская д.2  
Расчетный счет N467082  
в Тимирязевском ОСБ N6924  
корр.сч. 342161500 МБ АК СВ РФ  
БИК 044583342  
ИНН 7713080587  
Телефон 976-87-09
7. Подписи сторон:  
От Арендодателя: *Е.Г. Кравчинский*  
Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г.Москвы  
От Арендатора: *Ю.С. Юденков*  
Генеральный директор АО "Тимирязевец"  
Ю.С. Юденков  
"19" *сентября* 1996 года  
М.П. *Юденков*





**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. 9 и 13 Закона города Москвы от 06 февраля 1995 г. «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:

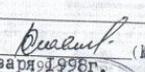
Московский земельный комитет по ГНИ №13 Северного округа г. Москвы,  
№ 40603810900001000013 ИНН 7705031674, АКБ «Русский земельный банк» г. Егорьевск,  
ИК 044652730, к/с 30101810700000000730.

3. Юридический адрес:  
Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет  
6054, Москва, ул. Бахрушина, 20  
расчетный счет № 40603810800120008631  
распорядительский счет № 30101810700000000502  
ОАО «АБ «Инкомбанк» дополнительный офис  
Красноярский 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 044566342  
ИНН 7718060587  
Телефон 976-87-09

4. Подписи сторон:  
От Арендодателя:  Е. Г. Кравчинский  
Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном округе  
доверенности № 39 от 29 декабря 1997 г.  
33-И-95-3/1  
"26" января 1998г.  
М.П.

От Арендатора:  Ю. С. Иденков  
**Генеральный директор открытого акционерного общества "Тимирязевец"**  
"26" января 1998г.  
М.П.

Настоящее соглашение зарегистрировано Москомземом.  
Регистрационный номер № 26 от 26 января 1998 г.  
Исполнитель

Регистрационный номер  
настоящего дополнительного соглашения  
№ 11-01-002416-4  
от "26" сентября 1997 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 Москомзема 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 денег 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 установленном в данном пункте порядке.

Реквизиты для перечисления арендной платы:  
получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ 13  
банк получателя: 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.

Копии предоставленных документов (14/72)

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  
 ИИН 7705031674  
 Московский земельный комитет  
 Московское ОСБ № 7813  
 № 40603810438110100034  
 Банк получателя:  
 Б А К С Б РФ г. Москва  
 ИРр. сч. 301018106000000000342  
 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  
 факсы для внесения арендной платы  
 указаны в п. 4 настоящего дополнительного соглашения

Арендатор: *ООО "Тимирязевец"*  
 125482 г. Москва, ул. Фрунзе -  
*район Выхино* д. 2/3  
 Р/с № *407028102238130100610*  
*в "Тимирязевском ОСБ № 7813" М.Б.А.К.С.Б.Р.Ф.*  
 к/с *30101810600000000342*  
 БИК *044525342*  
 ИИН *7713080587*  
 Телефон *976-87-09*  
 Телефакс *976-87-09*

Подписи сторон:

Арендодателя:  
 начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы  
*Е. Г. Кравчинский*  
 1998 года

Арендатор:  
 Генеральный директор  
*Ю. С. Юганов*  
 1998 года

Регистрационный номер  
 настоящего дополнительного соглашения  
 N *4-09-00416-5*  
 от " *24* " *сентя* 1998 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N *5*  
 к Договору аренды земельного участка  
 от " *6* " *ИЮНЯ* 1998 года N М-09-002416

Московский земельный комитет (Москомзем), от имени Мэри (Администрации) г. Москвы, 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 Москомзема от 30 декабря 1998г. N 33-И-15057/8, с одной стороны и Открытое Акционерное общество "Тимирязевец" именуемое (я) 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 порядке 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. N285-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 изменения ставок арендной платы нормативными актами г. Москвы и/или РФ без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

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

- 2 -

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

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

Арендодатель и Арендатор вправе уточнить размер арендной платы по настоящему договору путем заключения соответствующих дополнительных соглашений.

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

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

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

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

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

10. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель: **Московский земельный комитет**  
 Юридический адрес: **113054 Москва, ул. Бахрушина, 20**  
 Почтовый адрес: **113054 Москва, ул. Бахрушина, 20**  
 Банковские реквизиты: (не для внесения арендной платы)  
 ИНН 7705031674  
 Р/с N 4060381043811010003406038109 в Донском ОСБ N 7813  
 МБ АК СВ РФ г. Москвы  
 к/с N 30101810600000000342  
 БИК 044525342  
 Телефоны: 156-08-00 - TOP3 SAO  
 450-82-38 - земельные платежи

Арендатор: **Открытое Акционерное общество "Тимирязевец"**  
 Юридический адрес: **125422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3**  
 Почтовый адрес: **125422 г. Москва Тимирязевская ул. д. 2/3**  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7713080537  
 Р/с N 40702810238130100610 в Тимирязевском ОСБ N 6924  
 к/с N 30101810600000000342  
 БИК 044525342  
 Телефон 976-87-09  
 Телефон 976-87-09

Подписи сторон:

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

От Арендатора  
 Генеральный директор  
 ОАО "Тимирязевец"  
 О. С. Дденков  
 25 мая 1999г.  
 М.П.

Приложение N 1 к договору  
 N М-09-002416к-  
 ции дополнительного Соглашения N 5

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

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

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| 1.1. Площадь участка  | га     | 2.2983  |
| 1.2. Территориально-экономическая зона г. Москвы  |        | 11      |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю на для категорий арендаторов занимающихся приоритетными для города видами деятельности: |        |         |
| -на 1998г.  | ЭКЮ/га | 7500    |
| -на 1999г.  | руб/га | 90 000  |
| 14. Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель                          | руб/га | 180 000 |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы  |        | 1.09    |

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

|   |     |          |
|---|-----|----------|
| 2.1. Ежегодная арендная плата с 01 января 1998г. по 31 декабря 1998г. | ЭКЮ | 18788.60 |
| 2.2. Ежегодная арендная плата с 01 января 1999г. по 31 декабря 1999г. | руб | 225 463  |
| 2.3. Ежегодная арендная плата с 01 января 2000г.                      | руб | 450 926  |

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:  
 Московский земельный комитет. ИНН 7705031674 по ГНИ N 13 Северного административного округа г. Москвы, Расчетный счет N 40603810900001000013 в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва, БИК 044652730, корп. сч. 301018107000000000730

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

Подписи сторон:

От Арендатора  
 Начальник объединения регулирования Землепользования в Северном Административном округе г. Москвы  
 Е. Г. Кравчинский  
 25 мая 1999 года  
 М.П.

От Арендодателя  
 Генеральный директор  
 ОАО "Тимирязевец"  
 О. С. Дденков  
 25 мая 1999г.  
 М.П.

етный номер настоящего  
Дополнительного 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:<br><b>Московский земельный комитет</b>   | Арендатор:<br>Открытое Акционерное Общество<br>"Тимирязевец"   |
| Юридический и почтовый адрес:<br>113054, г. Москва, ул. Бахрушина, дом 20  | Юридический адрес: <u>125422 г. Москва</u><br><u>Тимирязевская ул. д. 2/3</u><br>Почтовый адрес: <u>125422 г. Москва</u><br><u>ул. Тимирязевская д. 2/3</u>  |
| Банковские реквизиты:<br>ИНН 7705031674<br>р/с № 40603810900001300001<br>в АКБ «Русский земельный банк»<br>г. Москва<br>Корр сч 30101810700000000730<br>БИК 044652730<br>Телефон: 156-08-00 - TOP3 CAO | Банковские реквизиты:<br>ИНН <u>7713080587</u><br>р/с <u>40702610238130100610</u><br>в <u>Тимирязевском ОДБ № 6924</u><br>к/с <u>30101810600000000342</u><br>БИК <u>044525342</u><br>Телефон <u>976-87-09</u><br>Телефакс <u>976-87-09</u> |

Подписи сторон:

|  |   |
|--|---|
| От Арендодателя:<br>Начальник Объединения регулирования<br>землепользования в Северном<br>административном округе города<br>Москвы | От Арендатора:<br>Генеральный директор Открытого<br>акционерного общества «Тимирязевец» |
|--|---|

Я. Синицын  
2000 года

Ю. С. Юденков  
2000 года

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  
  
Я. С. Синеицын  
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-ПЗ 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:

|                               |
|-------------------------------|
| 387796.76руб. 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.

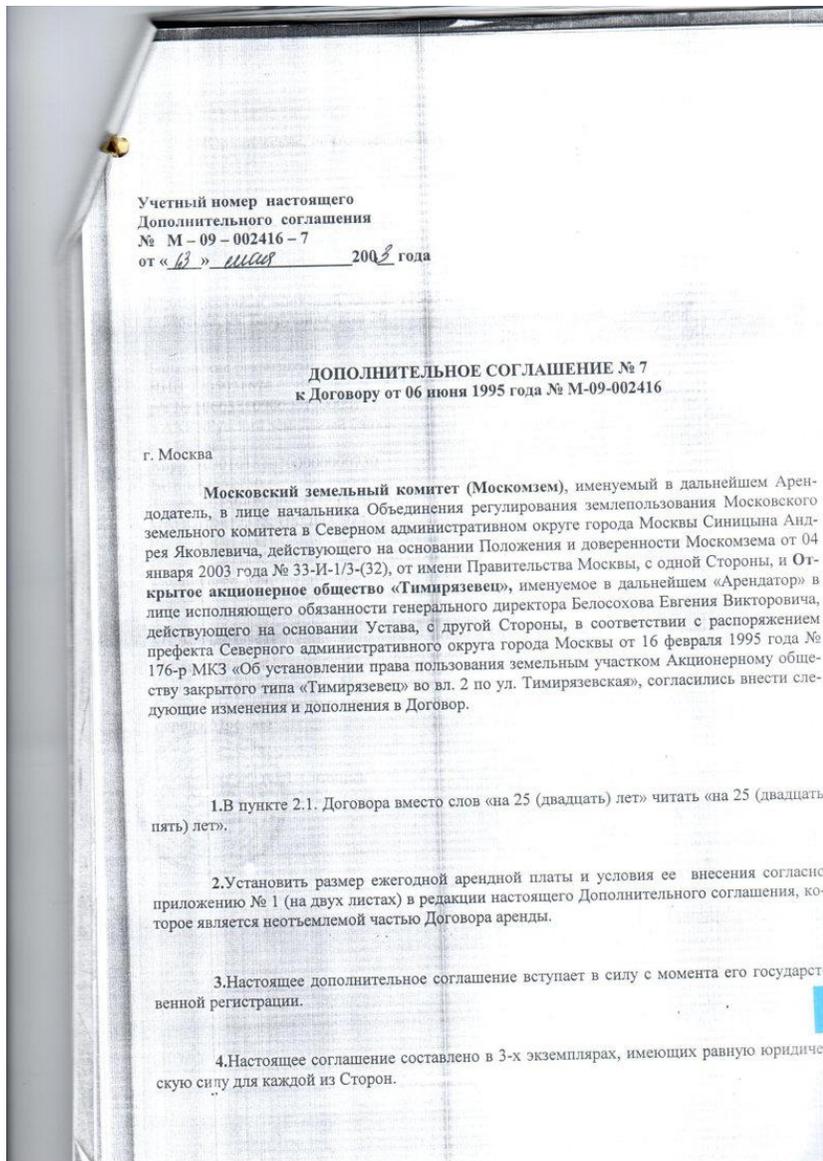
Московский земельный комитет напоминает, что внесение арендной платы производится по следующим реквизитам:

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. Синеицын





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):<br>-с учетом льгот;<br>-без учета льгот   | руб<br>руб | 225463.23<br>450926.46 |
| 2.2. | Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки:<br>-с 01 января 2002 года до 31 декабря 2002 года (с учетом льгот);<br>-с 01 января 2003 года до 31 декабря 2003 года (с учетом льгот);<br>-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**

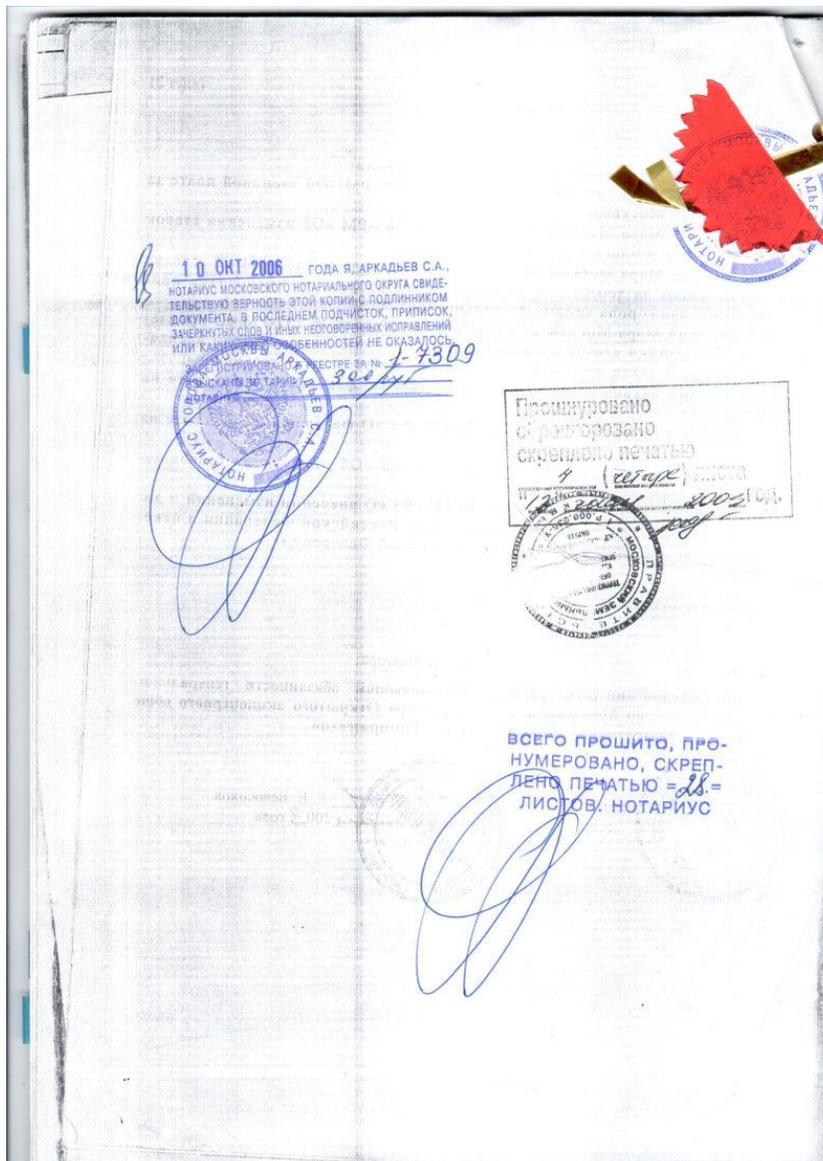
От Арендатора: **Исполняющий обязанности генерального директора Открытого акционерного общества «Тимирязевец»**

«  2003 года

«  2003 года

Е. В. Белосохов  
м.п.

*Москва*



### Договор о порядке совместного использования и содержания имущества

г. Москва

«19» 04 2019 года

Открытое акционерное общество «Тимирязевец», в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Гончаровой Алены 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 Списовой 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

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 неустойке, 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 «Автомгазин» - 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 Плате 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 Плате 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 Плате 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 «Автоматизация».

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 создаст 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 «Автоматизация», 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 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 поверки Сторонами при участии представителя организации – поставщика соответствующих коммунальных услуг. В случае, если приборы учета не будут восстановлены, опломбированы или поверены в течение месяца, в котором было обнаружено повреждение пломб приборов учета, выход их из строя или снятие, то в соответствии с вышеуказанным порядком происходит определение объема потребления соответствующих коммунальных услуг за дни следующего месяца (-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 ивнесение 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 тороны 2, всех или части объектов недвижимого имущества, выделенных из Помещений тороны 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 аты сделки известить об этом Сторону 1, а также обеспечить заключение между Стороной 1 и овым собственником имущества, указанного в настоящем абзаце настоящего пункта астоящего Договора, и Стороной 2 (при необходимости) дополнительного соглашения к астоящему Договору в редакции, согласованной со Стороной 1. При этом в случае если такое ополнительное соглашение к настоящему Договору не будет заключено с новым собственником, а равно если такое дополнительное соглашение будет заключено, но не будет редусматривать необходимость выполнения новым собственником обязательств, которые аязана выполнять Сторона 2 в силу п. 5.5 настоящего Договора, то действие временных араграфов, 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 обственности 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», находящегося в доверительном управлении Стороны 2, независимо от даты подписания настоящего Договора Сторонами.

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

6.3. Стороны 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.

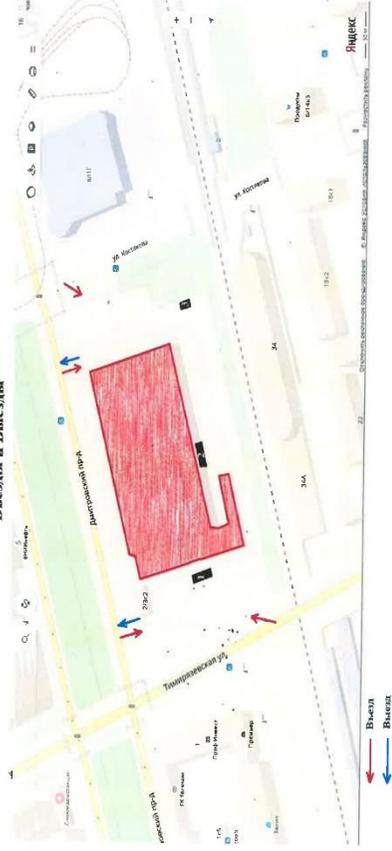


11

Приложение № 1 к Договору о совместном использовании и содержания имущества от «28» 04 2019 г. (лист 1)

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Схема Вьезки и Выезда**



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

«Группа Финансовый Консультинг» компания «Альфа-Контраст»

ОТРАСЛЕВОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬФА-КОНТРАСТ»

Приложение № 1 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «28» 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 / Сплицыный А.В.

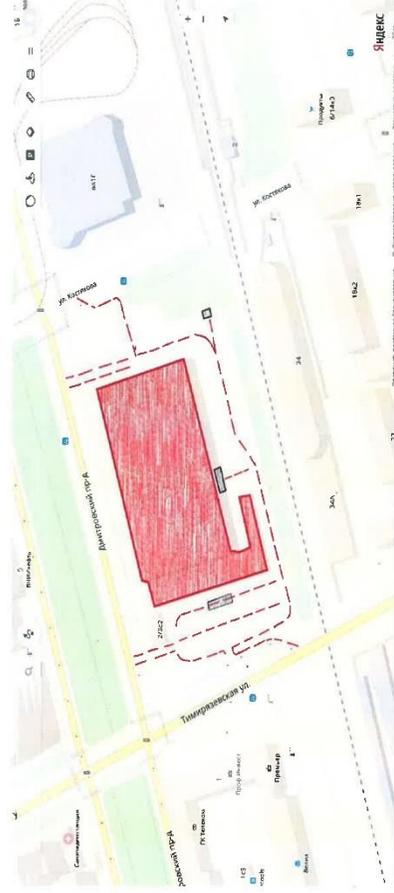
«Группа Финансовый Консультинг» компания «Альфа-Контраст»

ОТРАСЛЕВОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬФА-КОНТРАСТ»

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



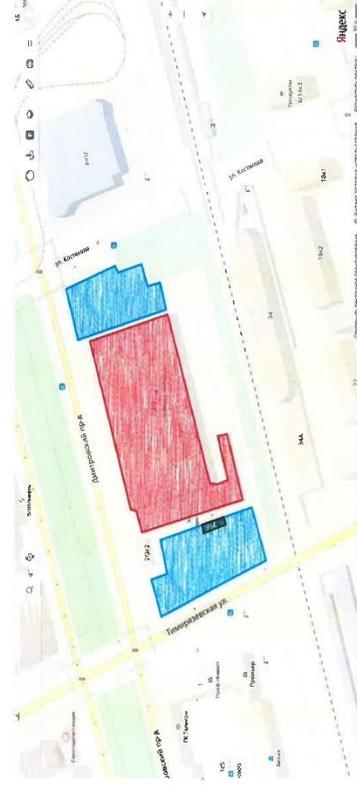
Пользовательские пути

Сторона 1 / Логгарова А.С.  
Сторона 2 / Слисейвай 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



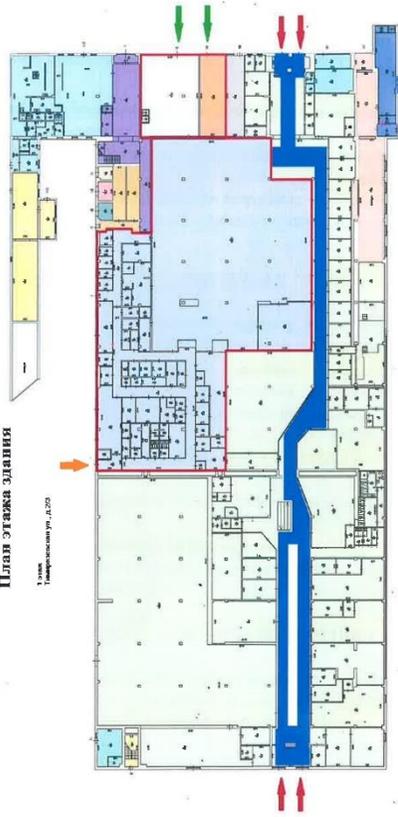
Парковочные зоны, указанные в п. 3.4. Договора  
Часть парковки Стороны 2

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

Приложение № 2 к Договору о порядке совместного использования и содержания имущества от «18» 04 2019 г.

План этажа здания

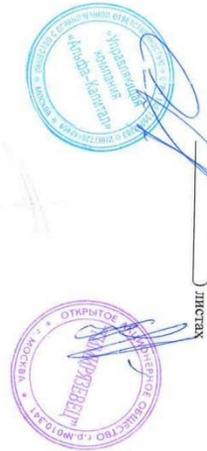
1 этаж  
Гипермаркет ул. Л.250



- Граница участка коридора первого этажа здания
- Границы Помещений Стороны 2
- Вход в помещение Стороны 2 со стороны Громыазской улицы
- Вход в помещение Стороны 2 со стороны Жд ул.ст. Рязского направления МЖД
- Входные группы первого этажа здания
- Вход в помещение Стороны 2 со стороны Гипермаркет ул. Л.250

Сторона 1 / Гончарова А.С.

Сторона 2 / Сливный А.В.



Протокол и проект договора  
на № 18/04/2019  
Лист 1

**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 3010181020000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525593  
ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328

Директор Центра по работе  
с институциональными и корпоративными клиентами  
управляющая  
компания  
«Альфа-Капитал»

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:

|  |  |
|--|--|
| <b>Помещение</b>   |  |
| <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<br><small>(полное наименование должности)</small>   | Мухин А. А.<br><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 (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, № 77:09:0003023:8084-77/009/2019-5 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<br>(подпись специалиста по недвижимости)  |  | Мухин А. А.<br>(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)**

|   |   |                             |                                   |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Помещение</b>                          |   |                             |                                   |
| <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                               |
| <b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>              | Мухин А. А.                       |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись, фамилия)</small> |

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



Раздел 2

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

## Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение  |  | (вид объекта недвижимости)  |                 |
|--|--|---|-----------------|
| Лист №   | Раздела 2  | Всего листов раздела 2:   | Всего разделов: |
| 03.04.2019   |  | Всего листов выписки:   |                 |
| Кадастровый номер:   |  | 77:09:0003023:8089  |                 |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1.   | Владельцы инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ДЕСЯТЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |                 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1.   | Собственность, № 77:09:0003023:8089-77/009/2019-12 от 03.04.2019  |                 |
| 3. Документы-основания:  | 3.1.   | Акт приема-передачи недвижимого имущества от 27.02.2019 №1;<br>Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 27.02.2019 №1;<br>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<br><small>(подпись полномочиями должностного лица)</small>                                      |  | Мухин А. А.<br><small>(подпись, фамилия)</small>  |                 |



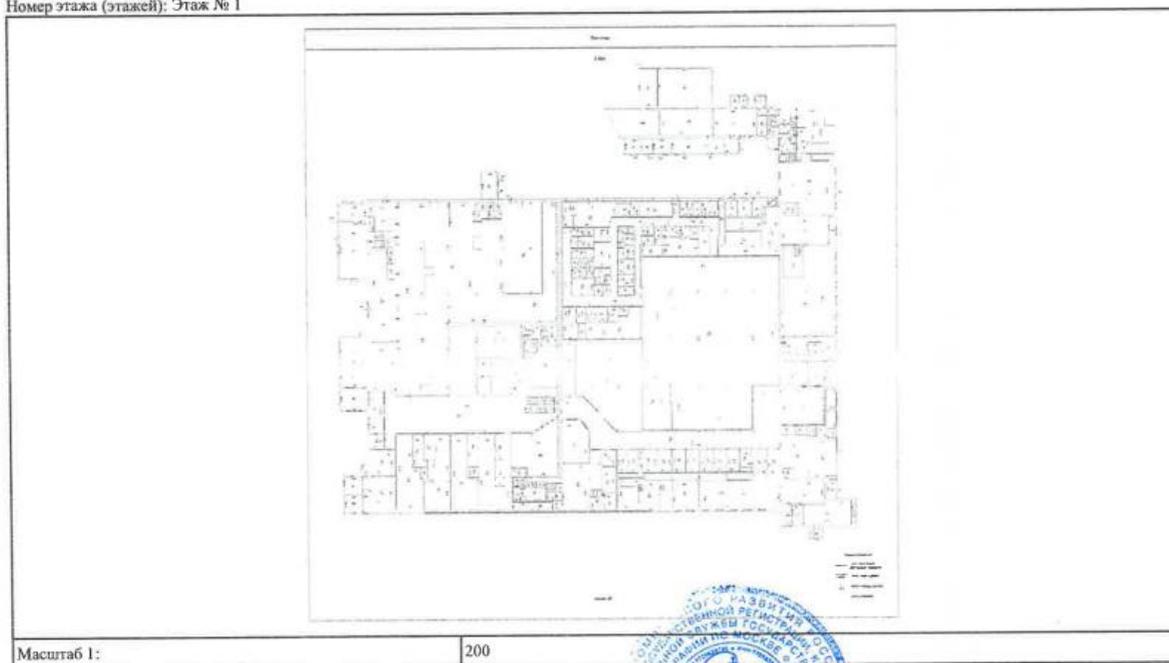
# Копии предоставленных документов (36/72)

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)**

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



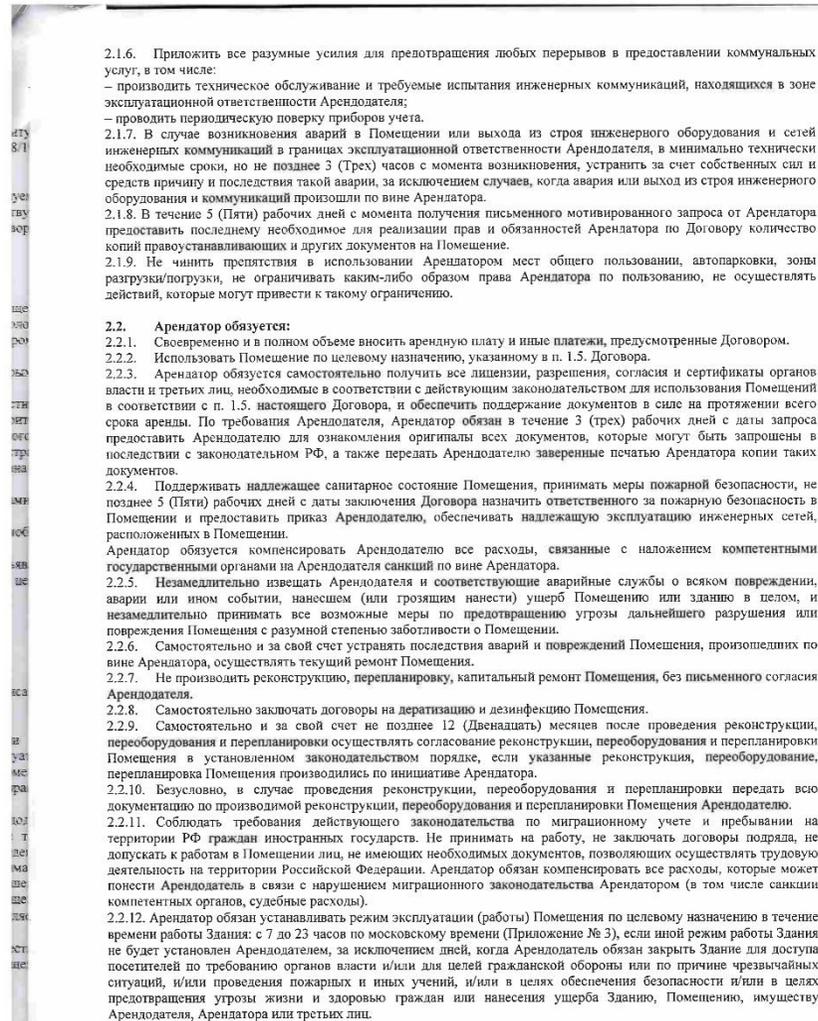
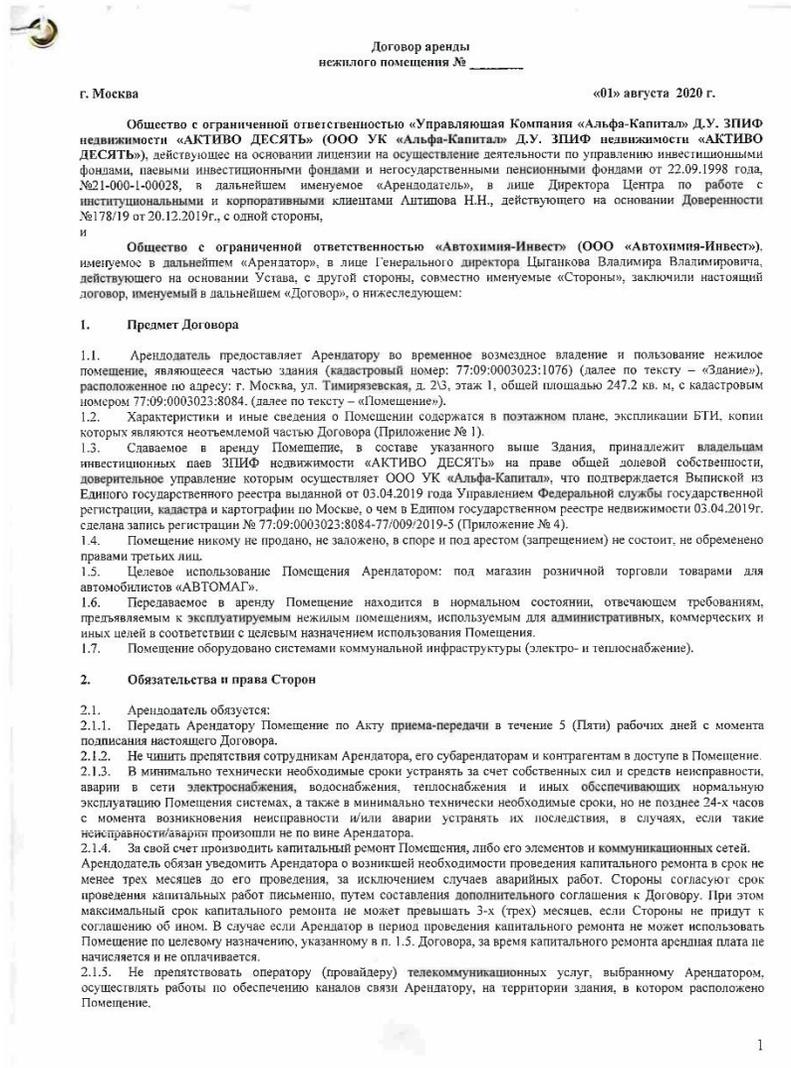
Масштаб 1: 200

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ Мушин А. А.

М.П.



## Договор аренды с ООО «Автохимия-Инвест»



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, предоставляя 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 в момент прощивания или не позднее 10-15 минут после него.

2.2.14. Слуда 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 взымать с Арендатора плату за право размещения вывесок Арендатора на фасаде Здания, и/или в Местах Общего Пользования, и/или на Прилегающей территории. Арендатор размещает указные 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 дня посещения с Арендатором.

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

### 2.4. Арендатор имеет право:

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

3

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

2.4.3. Использовать иные, находящиеся в общем пользовании помещения в Здании, в котором расположено Помещение (места общего пользования) и прилегающую к нему (зависло) 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 (перестройкой), 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.

4

3.12. Арендодатель, в случае неисполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору, повлекшего причинение ущерба Помещению и/или иному имуществу Арендодателя, производит возмещение причиненного ущерба из Обеспечительного платежа 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 пеню 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 периода 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 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 (Одиннадцати) месяцев не пройдет процедура государственной регистрации, Договор автоматически пролонгируется 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. Уплаченные 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 внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления 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, регулируемому настоящим Договором, объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации или банкротства;

- 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 полномочными представителями Сторон. На последний день аренды Помещение должно быть освобождено от имущества Арендатора и готово к передаче Арендодателю. Возврат Помещения осуществляется в последний день аренды.

6.2.2. Помещение возвращается в том состоянии, в котором оно было принято Арендатором, с учетом нормального износа, вызванного эксплуатацией Арендатором Помещения, и выполнением Арендатором работ по ремонту, переоборудованию, перепланировке и/или реконструкции Помещения. Незамедлительно после получения документов, Арендатор обязан передать Арендодателю все оригиналы документов, связанных с перепланировкой Помещения, требующих согласования с государственными органами. В случае обнаружения в Помещении перепланировок, не согласованных с Арендодателем, Арендатор обязан за свой счет в течение 15 (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 неуплаты 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 3010181020000000593  
БИК 044525593

### 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 3010181060000000232  
БИК 044525232

Генеральный директор

Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами

М.П. \_\_\_\_\_ /Н.Н. Антипов/



\_\_\_\_\_ /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 внутренней территории 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 Предприятии 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 администрации 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 площадках;
- 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, нанесшем (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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(одна из наименований 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 № _____  | Раздела <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : _____  | Всего разделов: _____ |
| <b>03.04.2019</b>   |                  | Всего листов выписки: _____  |                       |
| Кадастровый номер:  |                  | <b>77:09:0003023:8084</b>  |                       |
| 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   |                       |
| Вид разрешенного использования:   |                  | данные отсутствуют   |                       |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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 ДРС ЯТЗ" - 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**

|  |  |
|--|--|
| <b>Помещение</b>   |  |
| 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 и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для 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   |  |
| Мухомин А. А.  |  |



Арендодатель  
 Директор Центра по работе с инвестиционными компаниями и корпоративными клиентами  
 / Н.Н. Андипов /  
 М.П.

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

Раздел 5

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

|                   |                    |                         |                 |
|-------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Помещение</b>  |                    |                         |                 |
| Лист №            | Раздела 5          | Всего листов раздела 5: | Всего разделов: |
| 03.04.2019        |                    |                         |                 |
| Кадстровый номер: | 77:09:0003023:8084 |                         |                 |

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: 200

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



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 «ПЕРЕКРЁСТОК», место нахождения: г. Москва, ул. Суворовская, д. 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24.03.1994 г., свидетельство о государственной регистрации №484.976, основной государственный регистрационный номер 1027700034493 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 007847227 от 17.07.2002 года выдано Управлением МНС по г. Москве), ИНН 7728029110, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Лазаревой Юлии Николаевны, действующего на основании доверенности 77 АБ 3909232 от 27.06.2014 г., 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 Экспликации к поэтажному плану БТИ, выданным Северным территориальным БТИ г. Москвы «27» марта 2013 г. по состоянию на «11» января 2013 г., копии которых являются Приложением № 1 к настоящему договору, состоит из:
  - помещение № 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

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 Здание, 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 получить в уполномоченном государственном органе или иной организации Арендодатель предоставляет такой документ Арендатору в течение 45 календарных дней с момента получения запроса от Арендатора.
- Если в результате того, что Арендодатель не предоставляет Арендатору документацию, указанную в настоящем пункте, Арендатор и/или его субарендаторы будут не вправе и/или не будут иметь возможности в полном объеме осуществлять торговую деятельность в Помещении, Арендатор вправе приостановить использование Помещения по назначению, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты приостановки использования Помещения. В этом случае, за время такой приостановки Арендная Плата не начисляется и не уплачивается.
- 4.1.14. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендодателя настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.1.15. Арендодатель предоставляет Арендатору на фасаде Здания место размером не менее 4 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 случаях, 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 учетом электромощностей, предусмотренных в Помещении, государственных технических стандартов и функционального назначения Помещения.
- 4.3.12. В целях противопожарной безопасности обеспечить в нерабочее время в Помещении наличие сотрудника охраны Арендатора, имеющего ключи от Торгового помещения.
- 4.3.13. Выполнять иные обязанности, возложенные на Арендатора настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
- 4.4. Арендатор имеет право:
- 4.4.1. Беспрепятственно пользоваться Торговым помещением в соответствии с настоящим Договором.
- 4.4.2. Осуществлять иные права, предоставленные Арендатору настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
5. **Арендная плата. Порядок расчетов.**
- 5.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю арендную плату, (по тексту настоящего договора – «Арендная Плата»), которая определяется как сумма двух составляющих:
- постоянной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Постоянная составляющая арендной платы»),
  - переменной составляющей арендной платы (по тексту настоящего договора – «Переменная составляющая арендной платы»),
- Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, Местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой Помещения, автостоянкой, площадкой для хранения мусора и охладителей (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 оборудованием 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 внешних и внутренних инженерных систем Здания, общеобменной системы вентиляции и кондиционирования Здания и Помещения (за исключением фанкойлов 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:                | 30101810900000000495 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России | 3010181020000000593                                      |
| БИК                        | 044525495   | 044525593  |

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

 /  
 Гоичарова А.С./

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

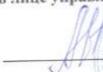
 /  
 Лазарева Ю.Н./



Приложение № 2  
Расположение средств наружной рекламы Арендатора.



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

 /Гончарова 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 девелопмент технолоджи»

 /Гончарова А.С./

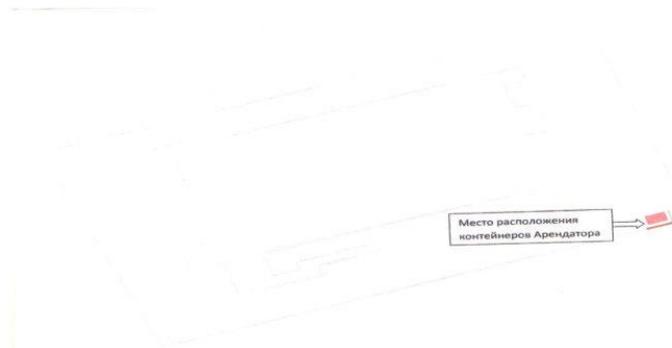
Арендатор:  
ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
представитель по доверенности

 /Лазарева Ю.Н./



## Приложение № 4

Места размещения контейнеров Арендаторов



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

*А.С. Ганчарова*  
 /Ганчарова А.С./

Арендатор:  
 ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
 представитель по доверенности  
 /Лазарева Ю.Н./

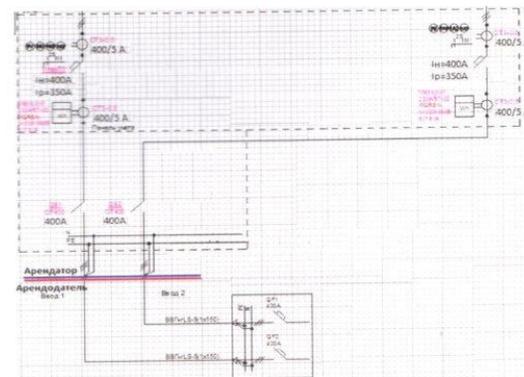


## Приложение № 5

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 технологии»

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 № 00794169 от 30.01.2003 года выдано Межрайонной инспекцией России № 39 по г. Москве) ИНН 7713080587, КПП 771301001, именуемое в дальнейшем «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 № 00784222 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)  
М.П.



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



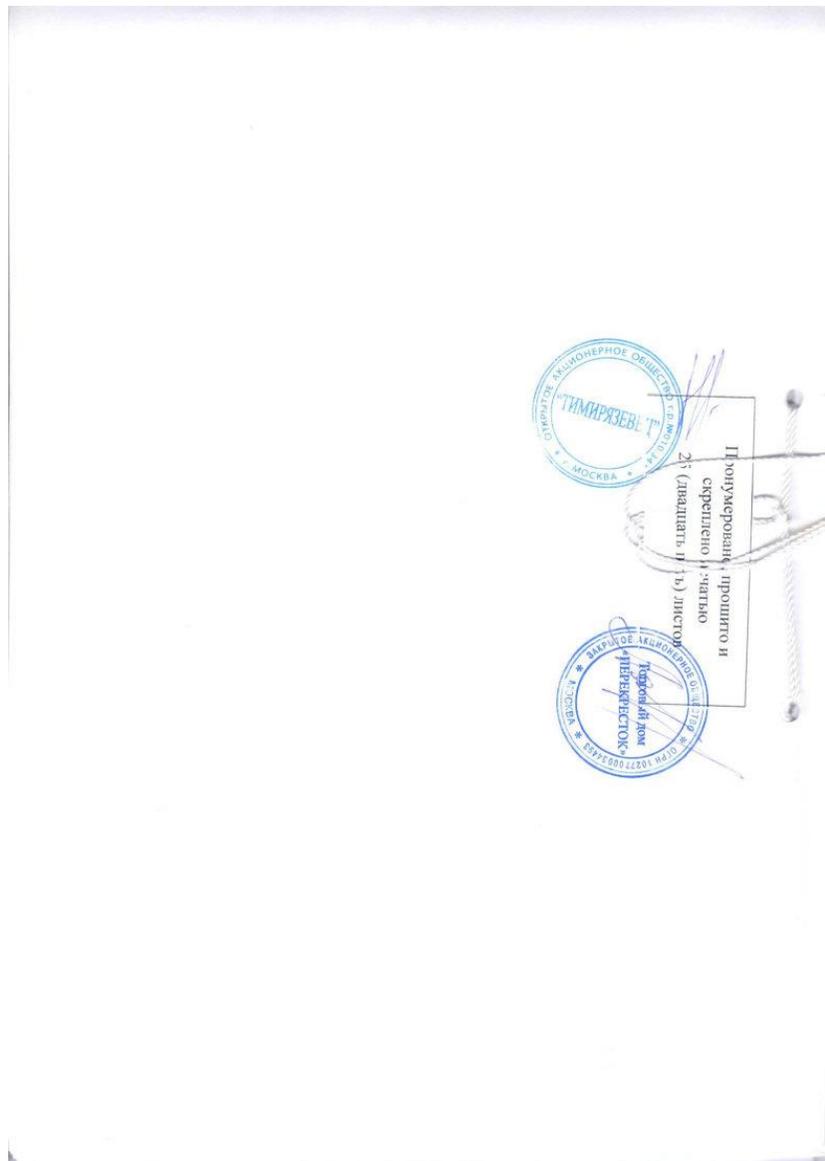
Арендодатель:  
Генеральный директор ОАО «Тимирязевец»  
в лице управляющей организации ООО «Интенсивдевелопменттехнологии»

Гончарова А.С./

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

Сараева Ю.Н./





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

г. Москва «09» сентября 2015 года

**Открытое акционерное общество «Тимирязевец»**, 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 «Тимирязевец» № 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.

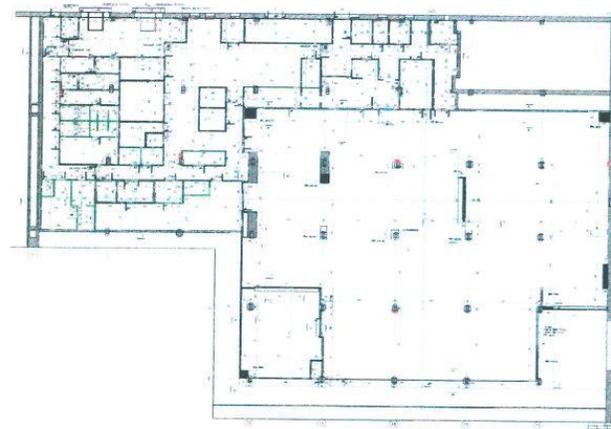
6. Руководствуясь п. 2 ст. 425 ГК РФ, Стороны установили, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон по Договору, возникшим с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения Сторонами, независимо от даты государственной регистрации настоящего Дополнительного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

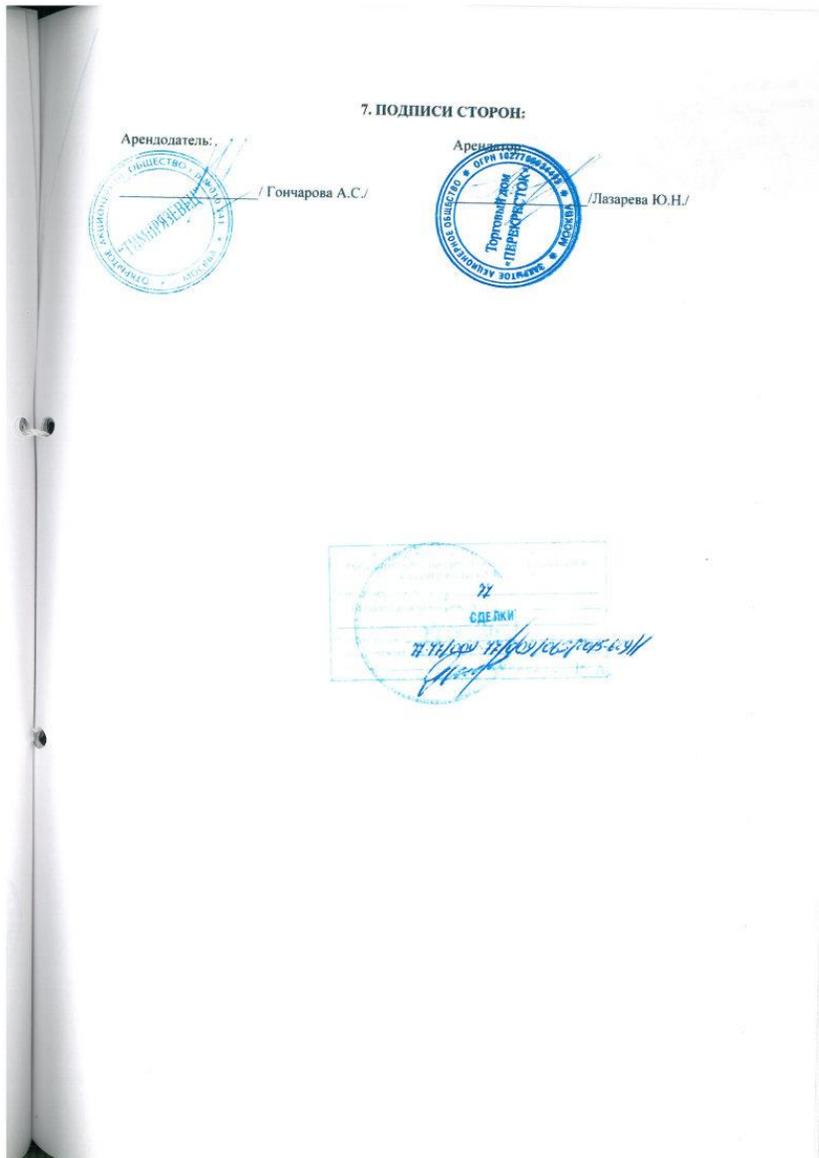


/ Гончарова А.С./

Арендатор:



/Лазарева Ю.Н./





**Дополнительное соглашение № 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

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

  
/Н.Н. Антипов/

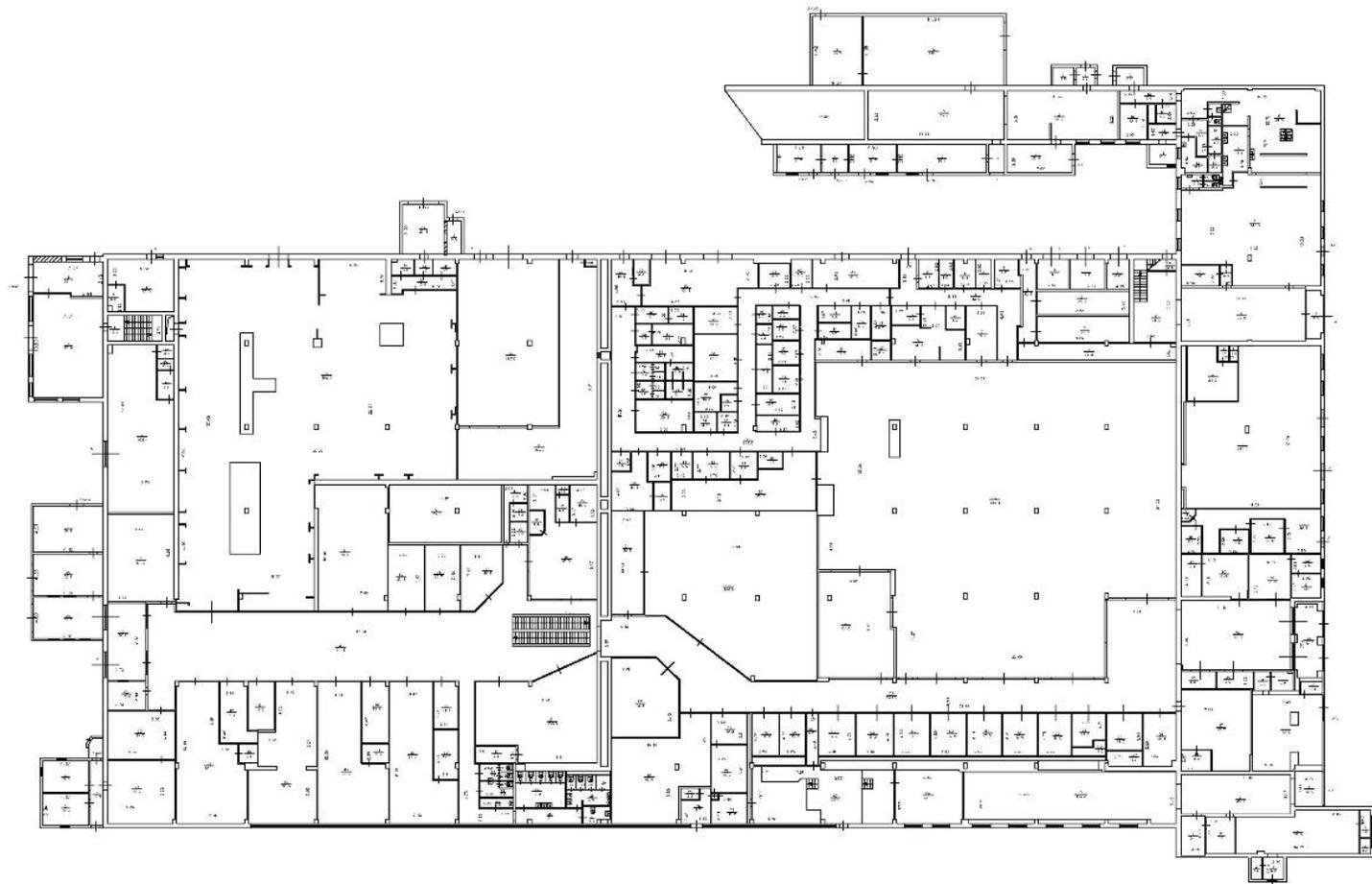
Арендатор:  
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»

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

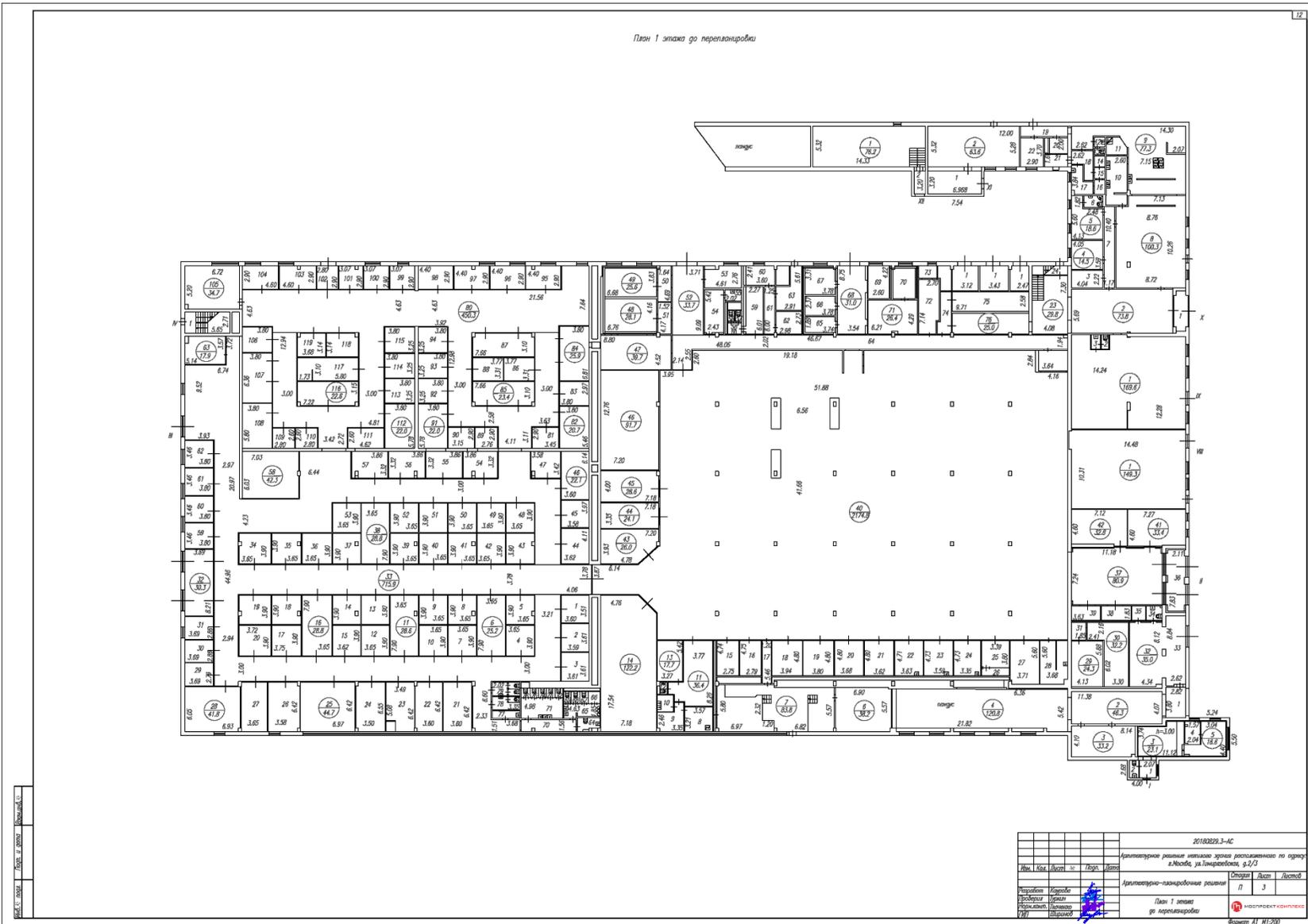
Представитель по Доверенности

  
/Р.Р. Андреева/  
«Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»  
МОСКВА

Бухгалтерский учет имущества компании, балансовый отчет за 2021  
 Адрес: 115275, Москва, ул. Ленинский проспект, д. 127  
 8.02.21



| ООО "СРБ-С.С.С.А.О." |                 |              |  |
|----------------------|-----------------|--------------|--|
| Дата:                | Проектирование: | Утвердил:    |  |
| Дата:                | Исполнение:     | Исполнитель: |  |
| Дата:                | Исполнение:     | Акционер:    |  |



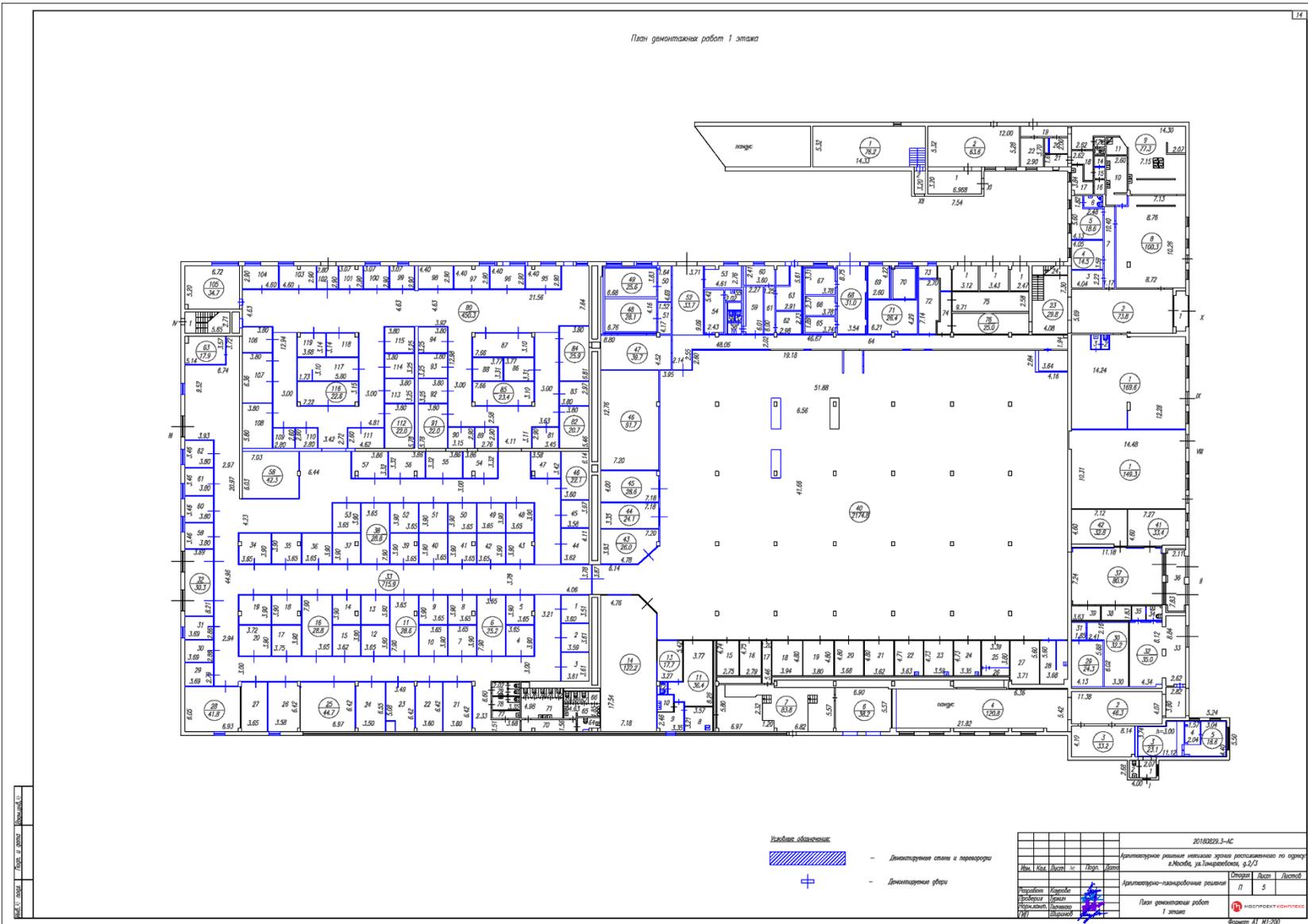
# Копии предоставленных документов (66/72)

Экспликация помещений 1 этажа до перепланировки

| Помещение по плану  | Этаж | № помещения | Назначение помещения | Общая площадь, кв.м | Площадь застройки, кв.м | Вспомогательная площадь, кв.м | Площадь помещений, м |
|---------------------|------|-------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1                   | 1    | 1           | тамбур               | 4.6                 |                         | 4.6                           | --                   |
| 2                   | 1    | 2           | уборная              | 1.9                 |                         | 1.9                           |                      |
| 3                   | 1    | 3           | за перегород         | 23.1                | 23.1                    |                               |                      |
| 4                   | 1    | 4           | склад                | 5.6                 | 5.6                     |                               |                      |
| 5                   | 1    | 5           | за перегород         | 16.8                | 16.8                    |                               |                      |
| Итого по помещению: |      |             |                      | 51.8                | 45.3                    | 6.5                           |                      |
| 1                   | 1    | 1           | тамбур               | 10.7                |                         | 10.7                          | --                   |
| 2                   | 1    | 2           | коридор              | 46.3                |                         | 46.3                          |                      |
| 3                   | 1    | 3           | коридор              | 33.2                |                         | 33.2                          |                      |
| 4                   | 1    | 4           | коридор              | 120.8               |                         | 120.8                         |                      |
| 5                   | 1    | 5           | коридор              | 38.2                |                         | 38.2                          |                      |
| 6                   | 1    | 6           | коридор              | 63.0                |                         | 63.0                          |                      |
| 7                   | 1    | 7           | коридор              | 11.5                | 11.5                    |                               |                      |
| 8                   | 1    | 8           | узел                 | 8.8                 |                         | 8.8                           |                      |
| 9                   | 1    | 9           | пом. пораб.          | 4.4                 | 4.4                     |                               |                      |
| 10                  | 1    | 10          | мешков               | 36.4                |                         | 36.4                          |                      |
| 11                  | 1    | 11          | за перегород         | 1.4                 |                         | 1.4                           |                      |
| 12                  | 1    | 12          | узел                 | 17.7                | 17.7                    |                               |                      |
| 13                  | 1    | 13          | за перегород         | 122.2               | 122.2                   |                               |                      |
| 14                  | 1    | 14          | за перегород         | 13.0                | 13.0                    |                               |                      |
| 15                  | 1    | 15          | за перегород         | 13.3                | 13.3                    |                               |                      |
| 16                  | 1    | 16          | коридор              | 6.6                 |                         | 6.6                           |                      |
| 17                  | 1    | 17          | коридор              | 18.9                | 18.9                    |                               |                      |
| 18                  | 1    | 18          | за перегород         | 14.2                | 14.2                    |                               |                      |
| 19                  | 1    | 19          | за перегород         | 17.3                | 17.3                    |                               |                      |
| 20                  | 1    | 20          | за перегород         | 17.4                | 17.4                    |                               |                      |
| 21                  | 1    | 21          | за перегород         | 17.1                | 17.1                    |                               |                      |
| 22                  | 1    | 22          | за перегород         | 17.0                | 17.0                    |                               |                      |
| 23                  | 1    | 23          | за перегород         | 15.8                | 15.8                    |                               |                      |
| 24                  | 1    | 24          | за перегород         | 12.9                | 12.9                    |                               |                      |
| 25                  | 1    | 25          | пом. пораб.          | 3.4                 |                         | 3.4                           |                      |
| 26                  | 1    | 26          | за перегород         | 20.8                | 20.8                    |                               |                      |
| 27                  | 1    | 27          | за перегород         | 20.6                | 20.6                    |                               |                      |
| 28                  | 1    | 28          | за перегород         | 24.3                | 24.3                    |                               |                      |
| 29                  | 1    | 29          | за перегород         | 32.2                |                         | 32.2                          |                      |
| 30                  | 1    | 30          | тамбур               | 3.9                 |                         | 3.9                           |                      |
| 31                  | 1    | 31          | за перегород         | 35.0                | 35.0                    |                               |                      |
| 32                  | 1    | 32          | тамбур               | 23.5                |                         | 23.5                          |                      |
| 33                  | 1    | 33          | уборная              | 2.8                 |                         | 2.8                           |                      |
| 34                  | 1    | 34          | пом. пораб.          | 2.4                 |                         | 2.4                           |                      |
| 35                  | 1    | 35          | тамбур               | 16.5                |                         | 16.5                          |                      |
| 36                  | 1    | 36          | узел                 | 80.9                |                         | 80.9                          |                      |
| 37                  | 1    | 37          | за перегород         | 7.3                 | 7.3                     |                               |                      |
| 38                  | 1    | 38          | за перегород         | 6.8                 | 6.8                     |                               |                      |
| 39                  | 1    | 39          | за перегород         | 2174.8              | 2174.8                  |                               |                      |
| 40                  | 1    | 40          | за перегород         | 33.4                | 33.4                    |                               |                      |
| 41                  | 1    | 41          | за перегород         | 32.8                | 32.8                    |                               |                      |
| 42                  | 1    | 42          | за перегород         | 26.0                | 26.0                    |                               |                      |
| 43                  | 1    | 43          | за перегород         | 24.1                | 24.1                    |                               |                      |
| 44                  | 1    | 44          | за перегород         | 28.6                | 28.6                    |                               |                      |
| 45                  | 1    | 45          | за перегород         | 91.7                | 91.7                    |                               |                      |
| 46                  | 1    | 46          | коридор              | 39.7                |                         | 39.7                          |                      |
| 47                  | 1    | 47          | за перегород         | 23.1                | 23.1                    |                               |                      |
| 48                  | 1    | 48          | за перегород         | 25.8                | 25.8                    |                               |                      |
| 49                  | 1    | 49          | тамбур               | 7.6                 |                         | 7.6                           |                      |
| 50                  | 1    | 50          | тамбур               | 6.3                 |                         | 6.3                           |                      |
| 51                  | 1    | 51          | коридор              | 33.7                |                         | 33.7                          |                      |
| 52                  | 1    | 52          | пом. пораб.          | 12.0                |                         | 12.0                          |                      |
| 53                  | 1    | 53          | пом. пораб.          | 13.2                |                         | 13.2                          |                      |
| 54                  | 1    | 54          | узел                 | 2.9                 |                         | 2.9                           |                      |
| 55                  | 1    | 55          | уборная              | 1.7                 |                         | 1.7                           |                      |
| 56                  | 1    | 56          | уборная              | 1.7                 |                         | 1.7                           |                      |
| 57                  | 1    | 57          | узел                 | 2.1                 |                         | 2.1                           |                      |
| 58                  | 1    | 58          | узел                 | 1.9                 |                         | 1.9                           |                      |
| 59                  | 1    | 59          | пом. пораб.          | 8.7                 | 8.7                     |                               |                      |
| 60                  | 1    | 60          | пом. пораб.          | 7.5                 | 7.5                     |                               |                      |
| 61                  | 1    | 61          | коридор              | 8.1                 |                         | 8.1                           |                      |
| 62                  | 1    | 62          | коридор              | 11.0                |                         | 11.0                          |                      |
| 63                  | 1    | 63          | коридор              | 106.6               |                         | 106.6                         |                      |
| 64                  | 1    | 64          | коридор              | 7.1                 | 7.1                     |                               |                      |
| 65                  | 1    | 65          | коридор              | 8.0                 | 8.0                     |                               |                      |
| 66                  | 1    | 66          | коридор              | 12.5                | 12.5                    |                               |                      |
| 67                  | 1    | 67          | коридор              | 31.0                | 31.0                    |                               |                      |
| 68                  | 1    | 68          | коридор              | 11.0                | 11.0                    |                               |                      |
| 69                  | 1    | 69          | коридор              | 10.9                | 10.9                    |                               |                      |

|                     |   |    |              |       |        |       |  |
|---------------------|---|----|--------------|-------|--------|-------|--|
| 71                  | 1 | 71 | пом. пораб.  | 26.4  |        | 26.4  |  |
| 72                  | 1 | 72 | коридор      | 18.4  |        | 18.4  |  |
| 73                  | 1 | 73 | тамбур       | 3.4   |        | 3.4   |  |
| 74                  | 1 | 74 | коридор      | 6.9   |        | 6.9   |  |
| 75                  | 1 | 75 | пом. пораб.  | 25.1  |        | 25.1  |  |
| 76                  | 1 | 76 | пом. пораб.  | 25.0  |        | 25.0  |  |
| Итого по помещению: |   |    |              | 388.1 | 2947.3 | 940.8 |  |
| 1                   | 1 | 1  | за перегород | 12.6  | 12.6   | --    |  |
| 2                   | 1 | 2  | за перегород | 13.0  | 13.0   |       |  |
| 3                   | 1 | 3  | за перегород | 13.0  | 13.0   |       |  |
| 4                   | 1 | 4  | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 5                   | 1 | 5  | за перегород | 14.1  | 14.1   |       |  |
| 6                   | 1 | 6  | за перегород | 25.2  | 25.2   |       |  |
| 7                   | 1 | 7  | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 8                   | 1 | 8  | за перегород | 14.0  | 14.0   |       |  |
| 9                   | 1 | 9  | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 10                  | 1 | 10 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 11                  | 1 | 11 | за перегород | 28.6  | 28.6   |       |  |
| 12                  | 1 | 12 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 13                  | 1 | 13 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 14                  | 1 | 14 | за перегород | 14.1  | 14.1   |       |  |
| 15                  | 1 | 15 | за перегород | 14.1  | 14.1   |       |  |
| 16                  | 1 | 16 | за перегород | 28.8  | 28.8   |       |  |
| 17                  | 1 | 17 | за перегород | 14.6  | 14.6   |       |  |
| 18                  | 1 | 18 | за перегород | 14.6  | 14.6   |       |  |
| 19                  | 1 | 19 | за перегород | 14.5  | 14.5   |       |  |
| 20                  | 1 | 20 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 21                  | 1 | 21 | за перегород | 23.1  | 23.1   |       |  |
| 22                  | 1 | 22 | за перегород | 23.0  | 23.0   |       |  |
| 23                  | 1 | 23 | за перегород | 22.4  | 22.4   |       |  |
| 24                  | 1 | 24 | за перегород | 22.8  | 22.8   |       |  |
| 25                  | 1 | 25 | за перегород | 44.7  | 44.7   |       |  |
| 26                  | 1 | 26 | за перегород | 22.9  | 22.9   |       |  |
| 27                  | 1 | 27 | за перегород | 23.4  | 23.4   |       |  |
| 28                  | 1 | 28 | за перегород | 41.8  | 41.8   |       |  |
| 29                  | 1 | 29 | за перегород | 10.3  | 10.3   |       |  |
| 30                  | 1 | 30 | за перегород | 10.8  | 10.8   |       |  |
| 31                  | 1 | 31 | за перегород | 10.6  | 10.6   |       |  |
| 32                  | 1 | 32 | тамбур       | 30.3  |        | 30.3  |  |
| 33                  | 1 | 33 | коридор      | 715.9 |        | 715.9 |  |
| 34                  | 1 | 34 | за перегород | 14.1  | 14.1   |       |  |
| 35                  | 1 | 35 | за перегород | 14.0  | 14.0   |       |  |
| 36                  | 1 | 36 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 37                  | 1 | 37 | за перегород | 14.0  | 14.0   |       |  |
| 38                  | 1 | 38 | за перегород | 28.8  | 28.8   |       |  |
| 39                  | 1 | 39 | за перегород | 14.0  | 14.0   |       |  |
| 40                  | 1 | 40 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 41                  | 1 | 41 | за перегород | 14.0  | 14.0   |       |  |
| 42                  | 1 | 42 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 43                  | 1 | 43 | за перегород | 14.0  | 14.0   |       |  |
| 44                  | 1 | 44 | за перегород | 14.9  | 14.9   |       |  |
| 45                  | 1 | 45 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 46                  | 1 | 46 | за перегород | 22.1  | 22.1   |       |  |
| 47                  | 1 | 47 | за перегород | 12.0  | 12.0   |       |  |
| 48                  | 1 | 48 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 49                  | 1 | 49 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 50                  | 1 | 50 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 51                  | 1 | 51 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 52                  | 1 | 52 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 53                  | 1 | 53 | за перегород | 14.2  | 14.2   |       |  |
| 54                  | 1 | 54 | за перегород | 12.6  | 12.6   |       |  |
| 55                  | 1 | 55 | за перегород | 12.8  | 12.8   |       |  |
| 56                  | 1 | 56 | за перегород | 12.6  | 12.6   |       |  |
| 57                  | 1 | 57 | за перегород | 12.6  | 12.6   |       |  |
| 58                  | 1 | 58 | за перегород | 42.3  | 42.3   |       |  |
| 59                  | 1 | 59 | за перегород | 13.1  | 13.1   |       |  |
| 60                  | 1 | 60 | за перегород | 13.1  | 13.1   |       |  |
| 61                  | 1 | 61 | за перегород | 13.1  | 13.1   |       |  |
| 62                  | 1 | 62 | за перегород | 13.1  | 13.1   |       |  |
| 63                  | 1 | 63 | мешков       | 17.9  | 17.9   |       |  |
| 64                  | 1 | 64 | уборная      | 4.1   |        | 4.1   |  |
| 65                  | 1 | 65 | мешков       | 8.9   |        | 8.9   |  |
| 66                  | 1 | 66 | пом. пораб.  | 1.9   |        | 1.9   |  |
| 67                  | 1 | 67 | уборная      | 1.2   |        | 1.2   |  |
| 68                  | 1 | 68 | уборная      | 1.2   |        | 1.2   |  |
| 69                  | 1 | 69 | уборная      | 1.2   |        | 1.2   |  |
| 70                  | 1 | 70 | коридор      | 11.1  |        | 11.1  |  |
| 71                  | 1 | 71 | мешков       | 13.2  |        | 13.2  |  |
| 72                  | 1 | 72 | уборная      | 1.1   |        | 1.1   |  |

|                     |   |     |               |        |        |        |    |
|---------------------|---|-----|---------------|--------|--------|--------|----|
| 73                  | 1 | 73  | уборная       | 1.1    |        | 1.1    |    |
| 74                  | 1 | 74  | уборная       | 1.1    |        | 1.1    |    |
| 75                  | 1 | 75  | уборная       | 1.1    |        | 1.1    |    |
| 76                  | 1 | 76  | уборная       | 1.1    |        | 1.1    |    |
| 77                  | 1 | 77  | пом. пораб.   | 3.6    |        | 3.6    |    |
| 78                  | 1 | 78  | уборная       | 6.3    |        | 6.3    |    |
| 79                  | 1 | 79  | уборная       | 5.6    |        | 5.6    |    |
| 80                  | 1 | 80  | коридор       | 450.3  |        | 450.3  |    |
| 81                  | 1 | 81  | за перегород  | 10.0   | 10.0   |        |    |
| 82                  | 1 | 82  | за перегород  | 20.7   | 20.7   |        |    |
| 83                  | 1 | 83  | за перегород  | 11.2   | 11.2   |        |    |
| 84                  | 1 | 84  | за перегород  | 25.9   | 25.9   |        |    |
| 85                  | 1 | 85  | за перегород  | 23.4   | 23.4   |        |    |
| 86                  | 1 | 86  | за перегород  | 12.5   | 12.5   |        |    |
| 87                  | 1 | 87  | за перегород  | 23.7   | 23.7   |        |    |
| 88                  | 1 | 88  | за перегород  | 23.4   | 23.4   |        |    |
| 89                  | 1 | 89  | за перегород  | 8.0    | 8.0    |        |    |
| 90                  | 1 | 90  | за перегород  | 8.1    | 8.1    |        |    |
| 91                  | 1 | 91  | за перегород  | 22.0   | 22.0   |        |    |
| 92                  | 1 | 92  | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 93                  | 1 | 93  | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 94                  | 1 | 94  | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 95                  | 1 | 95  | за перегород  | 12.6   | 12.6   |        |    |
| 96                  | 1 | 96  | за перегород  | 12.8   | 12.8   |        |    |
| 97                  | 1 | 97  | за перегород  | 12.6   | 12.6   |        |    |
| 98                  | 1 | 98  | за перегород  | 12.8   | 12.8   |        |    |
| 99                  | 1 | 99  | за перегород  | 8.9    | 8.9    |        |    |
| 100                 | 1 | 100 | за перегород  | 8.9    | 8.9    |        |    |
| 101                 | 1 | 101 | за перегород  | 8.7    | 8.7    |        |    |
| 102                 | 1 | 102 | тамбур        | 8.1    |        | 8.1    |    |
| 103                 | 1 | 103 | за перегород  | 13.1   | 13.1   |        |    |
| 104                 | 1 | 104 | за перегород  | 13.3   | 13.3   |        |    |
| 105                 | 1 | 105 | мешков        | 34.7   | 34.7   |        |    |
| 106                 | 1 | 106 | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 107                 | 1 | 107 | за перегород  | 24.1   | 24.1   |        |    |
| 108                 | 1 | 108 | за перегород  | 22.0   | 22.0   |        |    |
| 109                 | 1 | 109 | за перегород  | 7.3    | 7.3    |        |    |
| 110                 | 1 | 110 | за перегород  | 7.3    | 7.3    |        |    |
| 111                 | 1 | 111 | за перегород  | 12.0   | 12.0   |        |    |
| 112                 | 1 | 112 | за перегород  | 22.0   | 22.0   |        |    |
| 113                 | 1 | 113 | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 114                 | 1 | 114 | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 115                 | 1 | 115 | за перегород  | 12.4   | 12.4   |        |    |
| 116                 | 1 | 116 | за перегород  | 22.6   | 22.6   |        |    |
| 117                 | 1 | 117 | за перегород  | 22.3   | 22.3   |        |    |
| 118                 | 1 | 118 | за перегород  | 11.5   | 11.5   |        |    |
| 119                 | 1 | 119 | за перегород  | 11.5   | 11.5   |        |    |
| Итого по помещению: |   |     |               | 2892.0 | 1821.4 | 1288.6 |    |
| Итого по помещению: |   |     |               | 15.5   |        | 15.5   | -- |
| 1                   | 1 | 1   | интерпретация | 10.1   |        | 10.1   | -- |
| Итого по помещению: |   |     |               | 10.1   |        | 10.1   | -- |
| 1                   | 1 | 1   | интерпретация | 11.1   |        | 11.1   | -- |
| Итого по помещению: |   |     |               | 11.1   |        | 11.1   | -- |
| 1                   | 1 | 1   | интерпретация | 8.0    |        | 8.0    | -- |
|                     |   |     |               |        |        |        |    |



Копии предоставленных документов (68/72)

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.

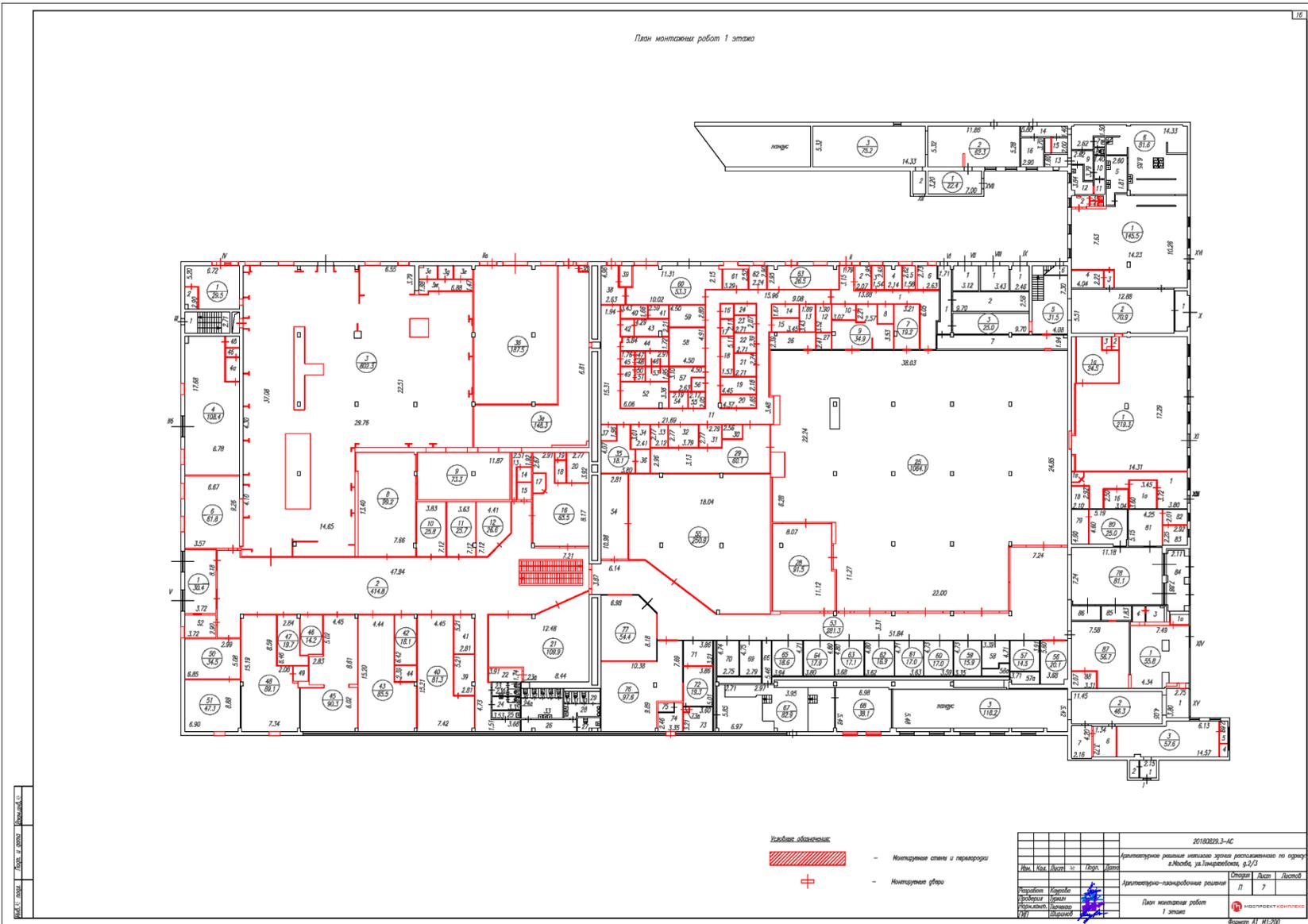
Table with columns: №, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

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

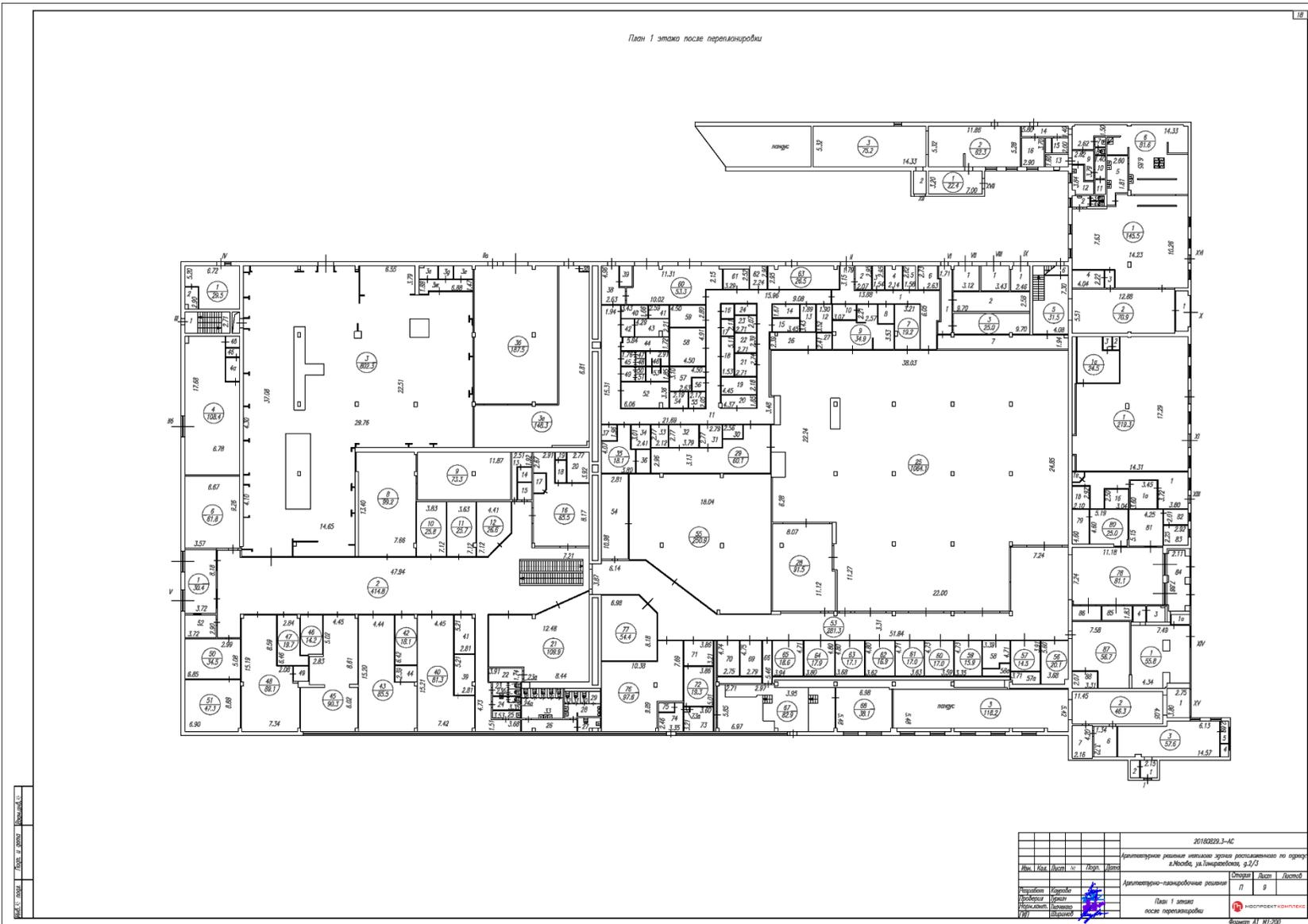
Summary table with columns: №, Категория помещений, Назначение помещений, Общая площадь, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений, Площадь помещений.

Administrative stamp and signature area with text: 2018/0229\_3-АС, Арбитражный суд Свердловской области, Арбитражный суд Свердловской области, Арбитражный суд Свердловской области.

# Копии предоставленных документов (69/72)







# Копии предоставленных документов (72/72)

| Экспликация помещений I этажа после перепланировки |      |           |                      |                      |                         |                               | Л. 19               |  |
|--|------|-----------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------|--|
| Экспликация помещений                              |      |           |                      |                      |                         |                               |                     |  |
| Литера по плану                                    | Этаж | № по инв. | Назначение помещения | Общая площадь, кв. м | Обособл. площадь, кв. м | Итого полезная площадь, кв. м | Итого помещений, шт |  |
| I  | I    | 1         | коридор              | 4,2                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 2         | помещение            | 1,8                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 3         | помещение            | 57,6                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 4         | помещение            | 1,6                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 5         | помещение            | 3,0                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 6         | помещение            | 5,0                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 7         | помещение            | 8,1                  |                         |                               |                     |  |
| Итого по этажу:                                    |      |           |                      | 82,5                 |                         |                               |                     |  |
| I  | II   | 1         | помещение            | 32,4                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 2         | помещение            | 416,8                |                         |                               |                     |  |
|  |      | 3         | помещение            | 822,3                |                         |                               |                     |  |
|  |      | 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            | 26,8                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 13        | помещение            | 7,5                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 14        | помещение            | 3,2                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 15        | помещение            | 3,9                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 16        | помещение            | 65,5                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 17        | помещение            | 4,4                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 18        | помещение            | 4,2                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 19        | помещение            | 1,5                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 20        | помещение            | 10,8                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 21        | помещение            | 102,9                |                         |                               |                     |  |
|  |      | 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            | 16,1                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 42        | помещение            | 85,5                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 44        | помещение            | 6,5                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 45        | помещение            | 82,3                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 46        | помещение            | 14,2                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 47        | помещение            | 19,7                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 48        | помещение            | 89,1                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 49        | помещение            | 3,2                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 50        | помещение            | 36,5                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 51        | помещение            | 47,3                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 52        | помещение            | 10,8                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 53        | помещение            | 201,3                |                         |                               |                     |  |
|  |      | 54        | помещение            | 30,8                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 55        | помещение            | 250,9                |                         |                               |                     |  |
|  |      | 56        | помещение            | 25,1                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 57        | помещение            | 14,5                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 57а       | помещение            | 5,7                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 58        | помещение            | 11,1                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 58а       | помещение            | 4,5                  |                         |                               |                     |  |
|  |      | 59        | помещение            | 15,9                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 60        | помещение            | 17,0                 |                         |                               |                     |  |
|  |      | 61        | помещение            | 17,0                 |                         |                               |                     |  |

|                     |           |      |           |        |  |  |  |  |
|---------------------|-----------|------|-----------|--------|--|--|--|--|
| 62                  | помещение | 16,9 |           |        |  |  |  |  |
| 63                  | помещение | 17,1 |           |        |  |  |  |  |
| 64                  | помещение | 17,9 |           |        |  |  |  |  |
| 65                  | помещение | 18,6 |           |        |  |  |  |  |
| 66                  | помещение | 6,7  |           |        |  |  |  |  |
| 67                  | помещение | 82,9 |           |        |  |  |  |  |
| 68                  | помещение | 38,1 |           |        |  |  |  |  |
| 69                  | помещение | 13,2 |           |        |  |  |  |  |
| 70                  | помещение | 12,9 |           |        |  |  |  |  |
| 71                  | помещение | 12,4 |           |        |  |  |  |  |
| 72                  | помещение | 16,3 |           |        |  |  |  |  |
| 73                  | помещение | 10,7 |           |        |  |  |  |  |
| 73а                 | помещение | 2,4  |           |        |  |  |  |  |
| 74                  | помещение | 8,7  |           |        |  |  |  |  |
| 75                  | помещение | 2,2  |           |        |  |  |  |  |
| 76                  | помещение | 97,6 |           |        |  |  |  |  |
| 77                  | помещение | 54,4 |           |        |  |  |  |  |
| 78                  | помещение | 81,1 |           |        |  |  |  |  |
| 79                  | помещение | 8,1  |           |        |  |  |  |  |
| 80                  | помещение | 25,0 |           |        |  |  |  |  |
| 81                  | помещение | 21,9 |           |        |  |  |  |  |
| 82                  | помещение | 5,8  |           |        |  |  |  |  |
| 83                  | помещение | 6,6  |           |        |  |  |  |  |
| 84                  | помещение | 15,7 |           |        |  |  |  |  |
| 85                  | помещение | 6,5  |           |        |  |  |  |  |
| 86                  | помещение | 6,8  |           |        |  |  |  |  |
| 87                  | помещение | 56,7 |           |        |  |  |  |  |
| 88                  | помещение | 6,8  |           |        |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 3742,4 |  |  |  |  |
| I                   | II        | 3а   | помещение | 145,3  |  |  |  |  |
|                     |           | 3б   | помещение | 187,5  |  |  |  |  |
|                     |           | 3в   | помещение | 0,9    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 336,7  |  |  |  |  |
| I                   | III       | 4    | помещение | 108,4  |  |  |  |  |
|                     |           | 4а   | помещение | 5,4    |  |  |  |  |
|                     |           | 4б   | помещение | 2,0    |  |  |  |  |
|                     |           | 4в   | помещение | 2,5    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 118,3  |  |  |  |  |
| I                   | III       | 1    | помещение | 15,3   |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 15,3   |  |  |  |  |
| I                   | III       | 1    | помещение | 28,5   |  |  |  |  |
|                     |           | 2    | помещение | 4,7    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 34,2   |  |  |  |  |
| I                   | IV        | 1    | помещение | 42,9   |  |  |  |  |
|                     |           | 2    | помещение | 6,1    |  |  |  |  |
|                     |           | 3    | помещение | 4,5    |  |  |  |  |
|                     |           | 4    | помещение | 6,1    |  |  |  |  |
|                     |           | 5    | помещение | 4,4    |  |  |  |  |
|                     |           | 6    | помещение | 6,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 7    | помещение | 19,2   |  |  |  |  |
|                     |           | 8    | помещение | 4,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 9    | помещение | 34,9   |  |  |  |  |
|                     |           | 10   | помещение | 5,8    |  |  |  |  |
|                     |           | 11   | помещение | 143,5  |  |  |  |  |
|                     |           | 12   | помещение | 6,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 13   | помещение | 6,5    |  |  |  |  |
|                     |           | 14   | помещение | 5,8    |  |  |  |  |
|                     |           | 15   | помещение | 5,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 16   | помещение | 2,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 17   | помещение | 3,9    |  |  |  |  |
|                     |           | 18   | помещение | 7,8    |  |  |  |  |
|                     |           | 19   | помещение | 9,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 20   | помещение | 7,2    |  |  |  |  |
|                     |           | 21   | помещение | 7,4    |  |  |  |  |
|                     |           | 22   | помещение | 6,5    |  |  |  |  |
|                     |           | 23   | помещение | 5,6    |  |  |  |  |
|                     |           | 24   | помещение | 3,5    |  |  |  |  |
|                     |           | 25   | помещение | 104,1  |  |  |  |  |
|                     |           | 26   | помещение | 13,9   |  |  |  |  |
|                     |           | 27   | помещение | 4,5    |  |  |  |  |
|                     |           | 28   | помещение | 91,5   |  |  |  |  |
|                     |           | 29   | помещение | 60,1   |  |  |  |  |
|                     |           | 30   | помещение | 4,3    |  |  |  |  |
|                     |           | 31   | помещение | 7,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 32   | помещение | 10,5   |  |  |  |  |
|                     |           | 33   | помещение | 5,9    |  |  |  |  |
|                     |           | 34   | помещение | 7,2    |  |  |  |  |
|                     |           | 35   | помещение | 18,1   |  |  |  |  |
|                     |           | 36   | помещение | 5,4    |  |  |  |  |

|                     |           |      |           |        |  |  |  |  |
|---------------------|-----------|------|-----------|--------|--|--|--|--|
| 37                  | помещение | 2,6  |           |        |  |  |  |  |
| 38                  | помещение | 10,6 |           |        |  |  |  |  |
| 39                  | помещение | 4,2  |           |        |  |  |  |  |
| 40                  | помещение | 5,7  |           |        |  |  |  |  |
| 41                  | помещение | 4,3  |           |        |  |  |  |  |
| 42                  | помещение | 3,7  |           |        |  |  |  |  |
| 43                  | помещение | 8,1  |           |        |  |  |  |  |
| 44                  | помещение | 10,3 |           |        |  |  |  |  |
| 45                  | помещение | 3,2  |           |        |  |  |  |  |
| 46                  | помещение | 5,0  |           |        |  |  |  |  |
| 47                  | помещение | 1,2  |           |        |  |  |  |  |
| 48                  | помещение | 1,2  |           |        |  |  |  |  |
| 49                  | помещение | 3,2  |           |        |  |  |  |  |
| 50                  | помещение | 1,2  |           |        |  |  |  |  |
| 51                  | помещение | 1,2  |           |        |  |  |  |  |
| 52                  | помещение | 20,1 |           |        |  |  |  |  |
| 53                  | помещение | 5,1  |           |        |  |  |  |  |
| 54                  | помещение | 4,5  |           |        |  |  |  |  |
| 55                  | помещение | 4,4  |           |        |  |  |  |  |
| 56                  | помещение | 3,0  |           |        |  |  |  |  |
| 57                  | помещение | 10,8 |           |        |  |  |  |  |
| 58                  | помещение | 22,1 |           |        |  |  |  |  |
| 59                  | помещение | 12,6 |           |        |  |  |  |  |
| 60                  | помещение | 53,3 |           |        |  |  |  |  |
| 61                  | помещение | 0,5  |           |        |  |  |  |  |
| 62                  | помещение | 0,5  |           |        |  |  |  |  |
| 63                  | помещение | 26,5 |           |        |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 1894,9 |  |  |  |  |
| I                   | IV        | 1    | помещение | 12,1   |  |  |  |  |
|                     |           | 2    | помещение | 25,1   |  |  |  |  |
|                     |           | 3    | помещение | 25,0   |  |  |  |  |
|                     |           | 5    | помещение | 31,5   |  |  |  |  |
|                     |           | 6    | помещение | 2,4    |  |  |  |  |
|                     |           | 7    | помещение | 35,2   |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 131,3  |  |  |  |  |
| I                   | V         | 1    | помещение | 10,1   |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 10,1   |  |  |  |  |
| I                   | VI        | 1    | помещение | 11,1   |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 11,1   |  |  |  |  |
| I                   | VI        | 1    | помещение | 8,0    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 8,0    |  |  |  |  |
| I                   | X         | 1    | помещение | 7,9    |  |  |  |  |
|                     |           | 2    | помещение | 70,9   |  |  |  |  |
|                     |           | 3    | помещение | 2,4    |  |  |  |  |
|                     |           | 4    | помещение | 0,6    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 89,8   |  |  |  |  |
| I                   | XI        | 1    | помещение | 219,3  |  |  |  |  |
|                     |           | 1а   | помещение | 24,5   |  |  |  |  |
|                     |           | 2    | помещение | 1,5    |  |  |  |  |
|                     |           | 3    | помещение | 1,9    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 247,2  |  |  |  |  |
| I                   | XI        | 2    | помещение | 4,8    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 4,8    |  |  |  |  |
| I                   | XII       | 1    | помещение | 40,4   |  |  |  |  |
|                     |           | 1а   | помещение | 12,4   |  |  |  |  |
|                     |           | 1б   | помещение | 2,6    |  |  |  |  |
|                     |           | 1в   | помещение | 0,1    |  |  |  |  |
|                     |           | 1г   | помещение | 1,8    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 68,3   |  |  |  |  |
| I                   | XIV       | 1    | помещение | 58,8   |  |  |  |  |
|                     |           | 1а   | помещение | 3,1    |  |  |  |  |
|                     |           | 3    | помещение | 4,7    |  |  |  |  |
|                     |           | 4    | помещение | 3,3    |  |  |  |  |
| Итого по помещению: |           |      |           | 68,8   |  |  |  |  |
| I                   | XV        | 1    | помещение | 10,5   |  |  |  |  |
|                     |           | 2    | помещение | 46,3   |  |  |  |  |
|                     |           |      |           |        |  |  |  |  |



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 «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 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 |
|--------------|---------------|---------------|
|--------------|---------------|---------------|



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

| Населенный пункт                            | Жилая        |               | Торговая     |                | Офисная      |                | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|---|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|   | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа         | Продажа           |
| <b>Крупные города</b>                       |              |               |              |                |              |                |                           |                 |                   |
| Воронеж                                     | 3-5<br>(4)   | 6-9<br>(7,5)  | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)     | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-11<br>(10)    | 8-12<br>(10)      |
| Екатеринбург                                | 4-6<br>(5)   | 7-10<br>(8,5) | 3-5<br>(4)   | 5-9<br>(7)     | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)     | 5-8<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Краснодар                                   | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 6-9<br>(7,5)   | 4-5<br>(4,5) | 7-9<br>(8)     | 6-7<br>(6,5)              | 7-10<br>(8,5)   | 10-12<br>(11)     |
| Москва                                      | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)     | 5-6<br>(5,5) | 8-10<br>(9)    | 4-7<br>(5,5)              | 9-11<br>(10)    | 9-11<br>(10)      |
| Новосибирск                                 | 3-6<br>(4,5) | 6-9<br>(7,5)  | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)    | 5-6<br>(5,5) | 9-10<br>(9,5)  | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)   | 8-12<br>(10)      |
| Ростов-на-Дону                              | 4-6<br>(5)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 8-11<br>(9,5)  | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-6<br>(5)                | 10-12<br>(11)   | 9-12<br>(10)      |
| С.-Петербург                                | 3-4<br>(3,5) | 5-7<br>(6)    | 5-7<br>(6)   | 8-10<br>(9)    | 3-5<br>(4)   | 7-10<br>(8,5)  | 5-7<br>(6)                | 8-10<br>(9)     | 9-12<br>(10,5)    |
| Среднее по крупным городам в марте 2020 г.  | 4,6          | 7,2           | 5,2          | 8,1            | 4,9          | 8,7            | 5,9                       | 10,0            | 10,3              |
| <b>Средние города</b>                       |              |               |              |                |              |                |                           |                 |                   |
| Владивосток                                 | 3-5<br>(4)   | 7-9<br>(8)    | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)    | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 5-7<br>(6)                | 9-12<br>(10,5)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Омск  | 3-6<br>(4,5) | 5-8<br>(6,5)  | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5)  | 5-8<br>(6,5) | 9-12<br>(10,5) | 5-8<br>(6,5)              | 10-12<br>(11)   | 10-13<br>(11,5)   |
| Севастополь                                 | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(10)  | -            | 9-12<br>(10,5) | -            | 10-12<br>(11)  | -                         | 10-14<br>(12)   | 12-14<br>(13)     |
| Ставрополь                                  | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 5-7<br>(6)   | 6-10<br>(8)    | 5-7<br>(6)   | 8-11<br>(9,5)  | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Тамбов                                      | 5-7<br>(6)   | 7-9<br>(8)    | 5-7<br>(6)   | 9-10<br>(9,5)  | 5-8<br>(6,5) | 10-12<br>(11)  | 6-9<br>(7,5)              | 9-11<br>(10)    | 11-13<br>(12)     |
| Тверь                                       | 3-5<br>(4)   | 6-8<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 9-11<br>(10)   | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)    | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 9-11<br>(10)      |
| Среднее по средним городам в марте 2020 г.  | 5,1          | 8,1           | 5,7          | 9,4            | 5,9          | 10,0           | 6,8                       | 10,9            | 11,3              |
| <b>Небольшие города и населенные пункты</b> |              |               |              |                |              |                |                           |                 |                   |
| Московская область в марте 2020 г.          | 4-6<br>(5)   | 8-11<br>(9,5) | 4-7<br>(5,5) | 10-12<br>(11)  | 6-8<br>(7)   | 8-12<br>(10)   | 6-9<br>(7,5)              | 11-14<br>(12,5) | 10-13<br>(11,5)   |

Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 10,5%                  | 12,5% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 11,3%          | 10,7%                  | 11,9% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 12,1%          | 11,5%                  | 12,8% |

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 7,6%                 | 15,4% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 11,3%          | 7,8%                 | 14,8% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 12,1%          | 8,3%                 | 16,0% |

79



| № п/п                                  | Наименование                           | Средние сроки экспозиции, мес. |        |        |        |        |           |         |        |
|--|--|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|--------|
|  |  |                                |        |        |        |        |           |         |        |
| 1                                      | <b>Производственные</b>                |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|  | 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                                      | <b>Торговые</b>                        |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|  | 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                                 | 3...6                          | 4...7  | 3...6  | 3...7  | 4...8  | 4,5...9   | 3,5...8 | 2...7  |
|  | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 4...8                          | 5...9  | 5...8  | 4...7  | 5...8  | 5...9     | 2...8   | 1...6  |
|  | 3                                      | <b>Офисные</b>                 |        |        |        |        |           |         |        |
| 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                                      | <b>Гостиницы</b>                       |                                |        |        |        |        |           |         |        |
|  | 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  | Налогообложение   |
|-------|--|--------------|-------------------|
| 1.    | Продажа жилых домов, доли в них  | Ст.149 НК РФ | НДС не облагаются |
| 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 |                   |

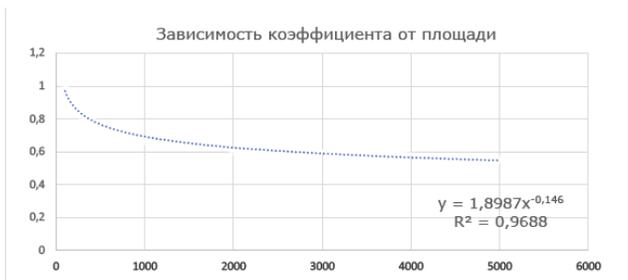
5. Особенности местоположения здания

| 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     | 1,23             | 1,16                   | 1,35 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,13             | 1,08                   | 1,21 |

6. Общая площадь\*

а) Цена предложения

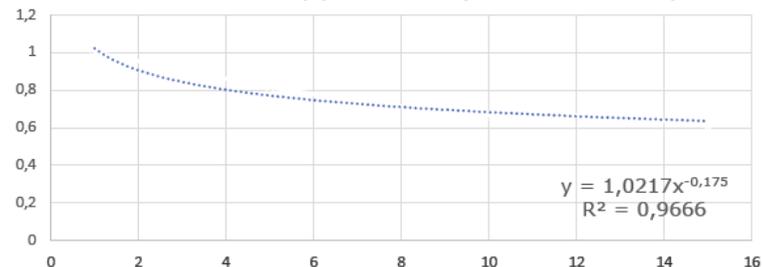
| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |           |           |          |             |           |       |
|---------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|----------|-------------|-----------|-------|
|               |                | <100            | 100 - 300 | 300 - 500 | 500-1000 | 1000 - 2000 | 2000-5000 | 5000> |
| <100          |                | 1,00            | 1,13      | 1,24      | 1,37     | 1,50        | 1,65      | 1,81  |
| 100 - 300     |                | 0,88            | 1,00      | 1,10      | 1,21     | 1,33        | 1,46      | 1,60  |
| 300 - 500     |                | 0,80            | 0,91      | 1,00      | 1,10     | 1,21        | 1,33      | 1,46  |
| 500-1000      |                | 0,73            | 0,83      | 0,91      | 1,00     | 1,10        | 1,21      | 1,32  |
| 1000 - 2000   |                | 0,66            | 0,75      | 0,83      | 0,91     | 1,00        | 1,10      | 1,20  |
| 2000-5000     |                | 0,60            | 0,68      | 0,75      | 0,83     | 0,91        | 1,00      | 1,09  |
| 5000>         |                | 0,55            | 0,62      | 0,69      | 0,76     | 0,83        | 0,91      | 1,00  |



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   | 1,23     | 1,38           | 1,50            | 1,62                       |
| до 5 мин                                     |                      | 0,81   | 1,00     | 1,12           | 1,22            | 1,32                       |
| от 5 до 10 мин                               |                      | 0,73   | 0,89     | 1,00           | 1,09            | 1,18                       |
| от 10 до 15 мин                              |                      | 0,67   | 0,82     | 0,92           | 1,00            | 1,08                       |
| В транспортной доступности                   |                      | 0,62   | 0,76     | 0,85           | 0,93            | 1,00                       |

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



\* 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)

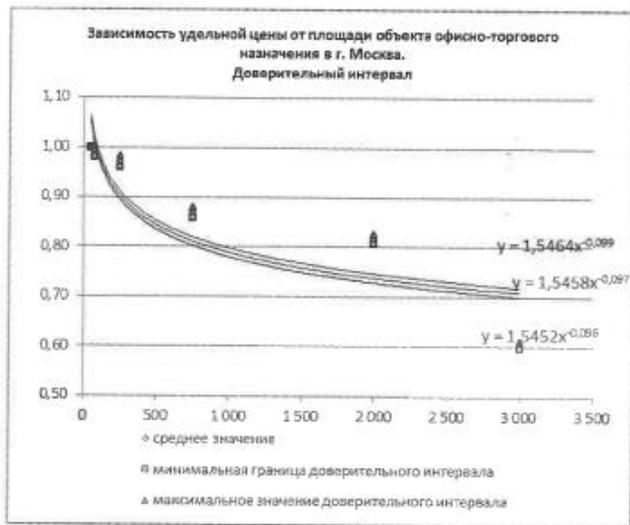


Рис. 50<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 110

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 86

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой               | 0,91             | 0,90                   | 0,91 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой | 1,11             | 1,10                   | 1,12 |

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                      |      |
| 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 |

**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 | 10,51            | 5,26                   | 12,33 |
| Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения  | 7,07             | 5,92                   | 12,09 |

**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             | 1,01                   | 1,11 |

**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                   | 1,08 |

**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 | 1,10             | 1,04                   | 1,15 |

## 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 | 11,04            | 9,74                   | 12,66 |
| Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД   | 12,54            | 11,20                  | 13,91 |

## 15. Прибыль предпринимателя

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  |                  | ОТ                     | ДО    |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД   | 27,53            | 25,52                  | 33,72 |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД | 31,27            | 27,45                  | 36,44 |

## 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 | 1,09             | 1,06                   | 1,15 |

## 17. Срок экспозиции

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС. |    |
|--|------------------|--------------------------------|----|
|  |                  | ОТ                             | ДО |
| Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения | 5                | 3                              | 7  |

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,25             | 1,13                   | 1,34 |

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

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды | 1,14             | 1,08                   | 1,21 |
| Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды                        | 1,17             | 1,13                   | 1,25 |

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов  
 \*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

## 11. Недозагрузка

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  |                  | ОТ                     | ДО    |
| Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД   | 11,02            | 9,05                   | 16,34 |
| Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД | 13,54            | 9,53                   | 18,44 |

## 12. Операционные расходы

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|---|------------------|------------------------|-------|
|   |                  | ОТ                     | ДО    |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)   | 19,16            | 16,07                  | 25,48 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 19,03            | 16,79                  | 25,83 |

## 13. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество  | 8                              |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8                              |
| Расходы на страхование                                      | 6                              |
| Расходы на управление                                       | 11                             |
| Коммунальные платежи  | 25                             |

**Типичные сроки экспозиции по данным  
сотрудников банков**

**1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и  
сходные типы объектов недвижимости**

Таблица 139

| №  | Город           | Типичный срок экспозиции, мес. |                        |   |                  |                        |    |
|----|-----------------|--------------------------------|------------------------|---|------------------|------------------------|----|
|    |                 | Активный рынок                 |                        |   | Неактивный рынок |                        |    |
|    |                 | Среднее                        | Доверительный интервал |   | Среднее          | Доверительный интервал |    |
| 1  | Ростов-на-Дону  | 8                              | 7                      | 8 | 15               | 14                     | 15 |
| 2  | Краснодар       | 8                              | 7                      | 8 | 14               | 13                     | 14 |
| 3  | Санкт-Петербург | 8                              | 8                      | 8 | 15               | 14                     | 16 |
| 4  | Красноярск      | 7                              | 7                      | 7 | 13               | 13                     | 14 |
| 5  | Екатеринбург    | 7                              | 6                      | 7 | 13               | 12                     | 14 |
| 6  | Воронеж         | 6                              | 6                      | 7 | 14               | 13                     | 14 |
| 7  | Тюмень          | 7                              | 7                      | 7 | 14               | 13                     | 14 |
| 8  | Пермь           | 7                              | 6                      | 7 | 12               | 12                     | 13 |
| 9  | Тверь           | 7                              | 7                      | 7 | 13               | 12                     | 13 |
| 10 | Саратов         | 8                              | 7                      | 8 | 13               | 13                     | 14 |
| 11 | Омск            | 7                              | 7                      | 7 | 14               | 14                     | 15 |
| 12 | Сыктывкар       | 9                              | 8                      | 9 | -                | -                      | -  |
| 13 | Тула            | 8                              | 7                      | 8 | 14               | 14                     | 15 |
| 14 | Новосибирск     | -                              | -                      | - | 13               | 13                     | 14 |
| 15 | Владивосток     | 7                              | 7                      | 7 | 14               | 13                     | 14 |
| 16 | Челябинск       | 7                              | 6                      | 7 | 12               | 12                     | 13 |
| 17 | Благовещенск    | 7                              | 7                      | 7 | 12               | 12                     | 13 |
| 18 | Ставрополь      | -                              | -                      | - | -                | -                      | -  |
| 19 | Смоленск        | -                              | -                      | - | -                | -                      | -  |
| 20 | Одинцово        | 7                              | 7                      | 8 | 15               | 15                     | 16 |
| 21 | Курск           | -                              | -                      | - | 14               | 13                     | 15 |
| 22 | Астрахань       | 7                              | 7                      | 8 | 14               | 13                     | 15 |
| 23 | Рязань          | 8                              | 8                      | 8 | 15               | 14                     | 16 |
| 24 | Оренбург        | 8                              | 8                      | 9 | -                | -                      | -  |
| 25 | Москва          | 8                              | 7                      | 8 | 13               | 12                     | 14 |
| 26 | Иркутск         | 8                              | 8                      | 8 | 16               | 15                     | 17 |
| 27 | Абакан          | 8                              | 8                      | 9 | 16               | 15                     | 17 |
| 28 | Самара          | 9                              | 8                      | 9 | 16               | 15                     | 17 |

219

**Значения скидки на торг в конкретных городах и  
границы интервалов**

Таблица 170

| Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |                 |                  |                      |
|---|-----------------|------------------|----------------------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1   | Барнаул         | 10,0%            | 6,5% 13,5%           |
| 2   | Тамбов          | 10,8%            | 7,1% 14,4%           |
| 3   | Москва          | 10,0%            | 7,1% 12,9%           |
| 4   | Нижний Новгород | 10,2%            | 6,8% 13,5%           |
| 5   | Хабаровск       | 10,5%            | 7,4% 13,7%           |
| 6   | Нальчик         | 9,6%             | 7,6% 11,6%           |
| 7   | Ижевск          | 10,0%            | 6,8% 13,2%           |
| 8   | Воронеж         | 10,0%            | 6,8% 13,2%           |
| 9   | Краснодар       | 9,9%             | 6,5% 13,2%           |

**Значения скидки на торг в конкретных городах и  
границы интервалов**

Таблица 171

| Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) |                 |                  |                      |
|---|-----------------|------------------|----------------------|
| №   | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1   | Барнаул         | 10,5%            | 7,2% 13,9%           |
| 2   | Тамбов          | 11,5%            | 7,9% 15,1%           |
| 3   | Москва          | 10,0%            | 7,2% 12,8%           |
| 4   | Нижний Новгород | 10,0%            | 7,1% 12,9%           |
| 5   | Хабаровск       | 10,4%            | 7,4% 13,3%           |
| 6   | Нальчик         | 9,7%             | 7,6% 11,8%           |
| 7   | Ижевск          | 10,0%            | 6,6% 13,4%           |
| 8   | Воронеж         | 9,0%             | 6,3% 11,6%           |
| 9   | Краснодар       | 9,4%             | 6,0% 12,8%           |

285

Значения скидки на торг в конкретных городах и  
границы интервалов

Таблица 174

| Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости |                 |                  |                      |       |
|--|-----------------|------------------|----------------------|-------|
| №  | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1  | Барнаул         | 9,0%             | 5,7%                 | 12,2% |
| 2  | Тамбов          | 9,7%             | 6,1%                 | 13,3% |
| 3  | Москва          | 9,6%             | 6,7%                 | 12,4% |
| 4  | Нижний Новгород | 8,8%             | 5,4%                 | 12,2% |
| 5  | Хабаровск       | 9,2%             | 6,0%                 | 12,3% |
| 6  | Нальчик         | 8,4%             | 6,7%                 | 10,2% |
| 7  | Ижевск          | 8,2%             | 5,6%                 | 10,8% |
| 8  | Воронеж         | 8,2%             | 5,2%                 | 11,2% |
| 9  | Краснодар       | 9,1%             | 5,7%                 | 12,5% |

Значения скидки на торг в конкретных городах и  
границы интервалов

Таблица 175

| Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) |                 |                  |                      |       |
|--|-----------------|------------------|----------------------|-------|
| №  | Город           | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1  | Барнаул         | 8,0%             | 4,9%                 | 11,0% |
| 2  | Тамбов          | 9,8%             | 6,4%                 | 13,1% |
| 3  | Москва          | 9,3%             | 6,6%                 | 11,9% |
| 4  | Нижний Новгород | 7,5%             | 5,2%                 | 9,8%  |
| 5  | Хабаровск       | 7,8%             | 4,8%                 | 10,8% |
| 6  | Нальчик         | 7,7%             | 5,9%                 | 9,4%  |
| 7  | Ижевск          | 7,5%             | 4,4%                 | 10,6% |
| 8  | Воронеж         | 7,4%             | 4,7%                 | 10,0% |
| 9  | Краснодар       | 7,5%             | 4,4%                 | 10,7% |

Доходность к погашению или оферте, эффект., % годовых: от:  до:

Объем в обращении по номиналу: от:  до:

Объем торгов в валюте номинала: от:  до:

Количество сделок: от:  до:

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    | среды   | посп              | средн | сдел           | цен бум |               | RUB        |
| ОФЗ-26231-ПД       | 20.07.2044    | В обращении | 26.188     |         |                  |       |              |         |         |         |                   |       |                |         |               | 18.08.2020 |
| ОФЗ-26232-ПД       | 06.10.2027    | В обращении | 101.7      | 101.799 | 101.799          | +0.55 | 101.944      | 100.912 | 101.944 | 101.417 | 5.77              | 5.84  | 136            | 401195  | 406 910 723   | 18.08.2020 |
| ОФЗ-26233-ПД       | 18.07.2035    | В обращении | 98.8       | 98.96   | 98.96            | +0.96 | 99.591       | 97      | 99.594  | 98.714  | 6.3               | 6.33  | 939            | 2107676 | 2 080 569 102 | 18.08.2020 |
| ОФЗ-26234-ПД       | 16.07.2025    | В обращении | 96.81      | 97.1    | 96.81            | +0.21 | 97.591       | 96.25   | 97.591  | 96.329  | 5.31              | 5.43  | 172            | 2300256 | 2 215 809 438 | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29006-ПК       | 29.01.2025    | В обращении | 103.751    | 103.796 | 103.796          | +0.20 | 103.554      | 103.44  | 103.819 | 103.754 | 5.65              | 5.66  | 332            | 79369   | 82 348 335    | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29007-ПК       | 03.03.2027    | В обращении | 105.7      | 105.74  | 105.61           | -0.08 | 105.686      | 105.45  | 105.858 | 105.746 | 6.68              | 6.65  | 223            | 6974    | 7 374 745     | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29008-ПК       | 03.10.2029    | В обращении | 107.997    | 107.999 | 107.997          | +0.45 | 107.251      | 107.251 | 108     | 107.911 | 6.48              | 6.49  | 105            | 1849    | 1 995 272     | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29009-ПК       | 05.05.2032    | В обращении | 109.1      | 109.199 | 109.2            | -0.20 | 109.055      | 109.053 | 109.715 | 109.127 | 6.45              | 6.46  | 120            | 2603    | 2 840 573     | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29010-ПК       | 06.12.2034    | В обращении | 109.23     | 109.26  | 109.27           | +0.02 | 109.33       | 109.161 | 109.33  | 109.216 | 6.48              | 6.49  | 108            | 2078    | 2 269 511     | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29012-ПК       | 16.11.2022    | В обращении | 100.94     | 100.95  | 100.95           |       | 100.95       | 100.911 | 101     | 100.949 | 6                 | 6     | 555            | 35950   | 36 291 277    | 18.08.2020 |
| ОФЗ-29014-ПК       | 25.03.2026    | В обращении | 98.002     | 98.198  | 98.1             |       | 98.067       | 97.999  | 98.299  | 98.183  |                   |       | 55             | 1485027 | 1 458 046 521 | 18.08.2020 |
| ОФЗ-46011-АД       | 20.08.2025    | В обращении | 140.064    | 165     | 164.899          |       | 164.899      | 164.899 | 164.899 | 164.899 |                   |       | 1              | 1       | 1 649         | 18.08.2020 |
| ОФЗ-46012-АД       | 05.09.2029    | В обращении | 137        | 145     | 145              |       | 145          | 145     | 145     | 145     | 1.21              | 1.21  | 1              | 1       | 1 378         | 18.08.2020 |
| ОФЗ-46018-АД       | 24.11.2021    | В обращении | 101.563    | 101.731 | 101.734          | -0.02 | 101.749      | 101.561 | 101.749 | 101.727 | 4.44              | 4.45  | 28             | 1257    | 895 098       | 18.08.2020 |
| ОФЗ-46020-АД       | 06.02.2036    | В обращении | 105.511    | 106.018 | 106.019          | +0.77 | 105.289      | 105.039 | 106.019 | 105.385 | 6.37              | 6.43  | 85             | 6233    | 6 568 650     | 18.08.2020 |
| ОФЗ-46022-АД       | 19.07.2023    | В обращении | 101.6      | 101.704 | 101.704          | -0.18 | 101.461      | 101.447 | 101.872 | 101.545 | 4.8               | 4.87  | 18             | 88      | 89 360        | 18.08.2020 |
| ОФЗ-46023-АД       | 23.07.2026    | В обращении | 109.501    | 110.23  | 110.248          | -0.00 | 109.503      | 109.503 | 110.248 | 109.652 | 4.46              | 4.67  | 3              | 5       | 3 290         | 18.08.2020 |
| ОФЗ-52001-ИН       | 16.08.2023    | В обращении | 100.52     | 100.735 | 100.65           | -0.09 | 100.835      | 100.451 | 100.835 | 100.493 | 2.29              | 2.34  | 26             | 26005   | 32 527 362    | 18.08.2020 |
| ОФЗ-52002-ИН       | 02.02.2028    | В обращении | 99.7       | 99.79   | 99.79            | +0.07 | 99.631       | 99.631  | 100.109 | 99.7    | 2.55              | 2.56  | 36             | 735     | 806 960       | 18.08.2020 |

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа  
Перераспространение информации запрещено

\*"Пок" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии  
"Прод" - Цена предложения (котировка на продажу) на момент окончания торговой сессии

Страница: 0...9  
1 | 2

[managers@rusbonds.ru](mailto:managers@rusbonds.ru) | [о проекте](#)

125047, Москва, 2-я Тверская-Ямская ул., д.16  
Телефон проекта Русбондс: +7 (495) 357-20-77



© 2004-2020, ИА "Финмаркет"

[Условия использования информации, размещенной на данном сайте.](#)

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>

pkk5.rosreestr.ru/#x=4182639.340300508&y=7520249.857728256&z=18&text=77%3A09%3A0003023%3A8&type=1&app=search&opene...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 77:09:0003023:8 Найти

**Земельные участки** <sup>1</sup>

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 ⋮ ☆ 🛡️ 🔍  📄 📄 📄 >> ☰

## 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](#)

[🏠 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*

← → ↻ 🏠 🔒 РОСРЕЕСТР (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_services/online ⋮ ☆ 🛡️ 🔍  📄 📄 📄 >> ☰

## 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:   | Ученный                         |
| 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                         |
| <b>▶ Права и ограничения</b>                                  |                                 |
| ▶ <a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a> |                                 |
| ▶ <a href="#">Сформировать запрос</a>                         |                                 |

*Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online*

*Проверка состояния запроса online*

*Проверка электронного документа*

*Сервис формирования квитанции*

*Публичная кадастровая карта*

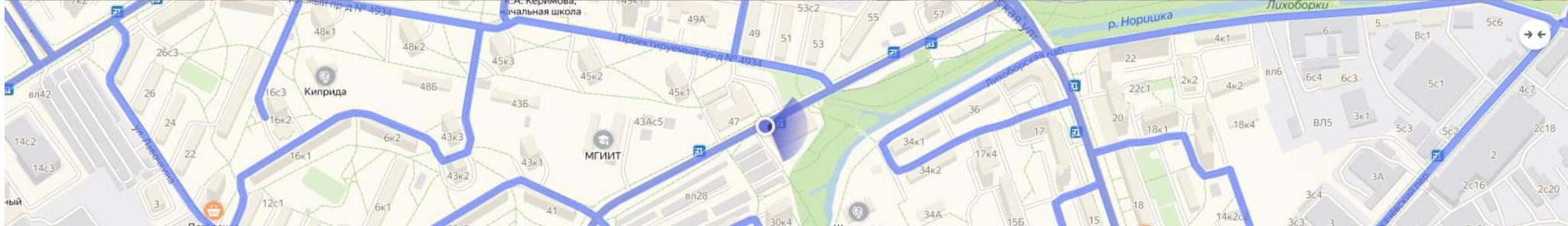
*ФД ГКО*

*Открытые данные*

*Реестр кадастровых*



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



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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/235741965/ 🔍 ☆ ⚡ 📧 📄 🗨️ 👤 ⋮

## Торговая площадь, 998 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 17А [На карте](#)  
 🟢 Аэропорт · 11 мин. пешком 🏠 Гражданская · 12 мин. пешком  
 🏠 Красный Балтиец · 14 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 🗨️ 🚩 Пожаловаться



📷 25 фото



**998 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 3**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 998 м2 на 1 этаже отдельно стоящего 3-х этажного здания, расположенного в пешей доступности от метро. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с ОКУПАЕМОСТЬЮ 9 ЛЕТ !!! Арендаторы - СЕТЕВИКИ - продуктовый супермаркет "ВЕРНЫЙ", магазин продуктов для здорового питания "ВКУСВИЛЛ", аптека "БУДЬ ЗДОРОВ", химчистка "ДИАНА". Якорный арендатор - Супермаркет "Верный" (800 кв.м.), долгосрочный договор аренды от 10.02.20 на 10 лет, арендный поток составляет 2 000 000 рублей в месяц (24 000 000 рублей в год). Прикассовая зона - Магазин "ВкусВилл" (130 кв.м.) с арендным потоком 350 000 рублей в месяц (4 200 000 рублей в год), Аптека "Будь Здоров" (40 кв.м.), долгосрочный договор аренды от 07.02.20 на 7 лет, арендный поток составляет 100 000 рублей в месяц (1 200 000 рублей в год), Химчистка "Диана" (4.2 кв.м.) с арендным потоком 40 000 рублей в месяц (480 000 рублей в год). ИТОГО: 2 490 000 рублей в месяц. (29 880 000 рублей в год). УСН.

👤 [Отзыв о сайте](#)

**268 920 000 ₪** ▾  
 269 459 ₪ за м<sup>2</sup>  
 📧 Следить за изменением цены  
 УСН

🟢 PRO  
**СИГМА ИНВЕСТ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1990 года  
 Ещё 269 объектов

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

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

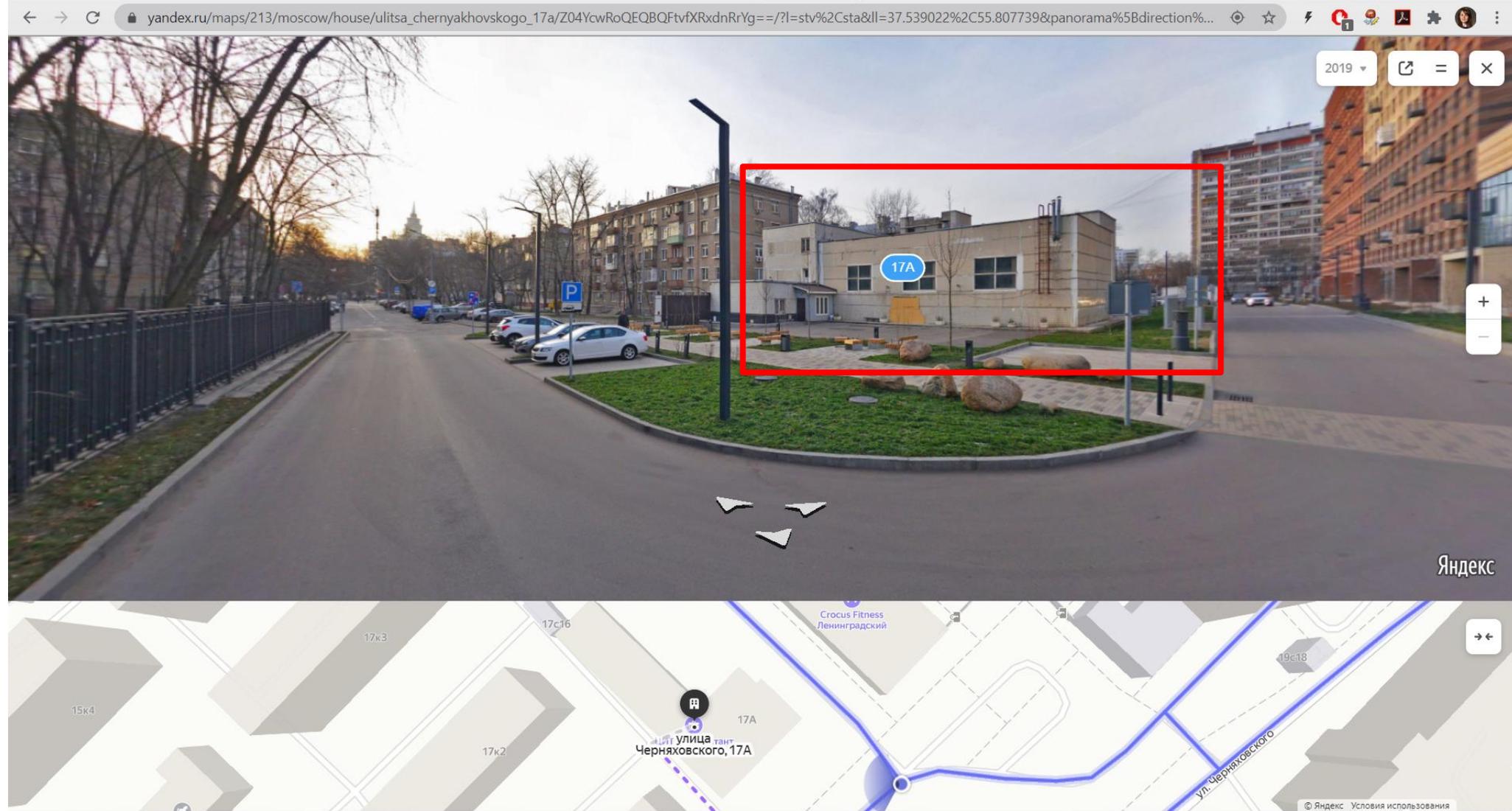
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

📧 СИГМА ИНВЕСТ

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

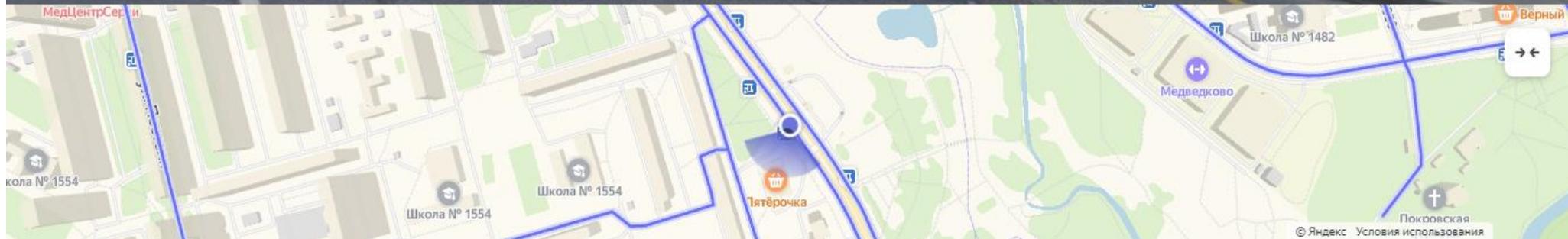
## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



Объекту-аналогу №2 присвоено расположение относительно линии застройки «1-я линия» (по отношению к расположению Объекта оценки)



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода



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

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/225346421/
🔍 ☆ ⚡ 📧 📄 🛠️ 👤 ⋮

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро Хорошево > Карамышевская набережная
Платное

14 авг, 22:46
👁️ 129 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 614,1 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 18к1 [На карте](#)

📍 Хорошево · 3 мин. на транспорте 📍 Хорошевская · 5 мин. на транспорте

📍 Зорге · 7 мин. на транспорте

❤️ В избранное
🔍
✍️
📄
📱
🔗
⚠️ Пожаловаться



📷 12 фото

**614,1 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 1**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Предлагается в аренду торговое помещение общей площадью 614,1 кв.м, из них 1 этаж 365,5 кв.м, подвал 248,6 кв.м. Рассмотрим все варианты.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

**1 100 000 ₪/мес.** ↓

21 495 ₪ за м<sup>2</sup> в год

PRO

**Ольга Степанова**

Еще 7 объектов

+7 901 129-86-01

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

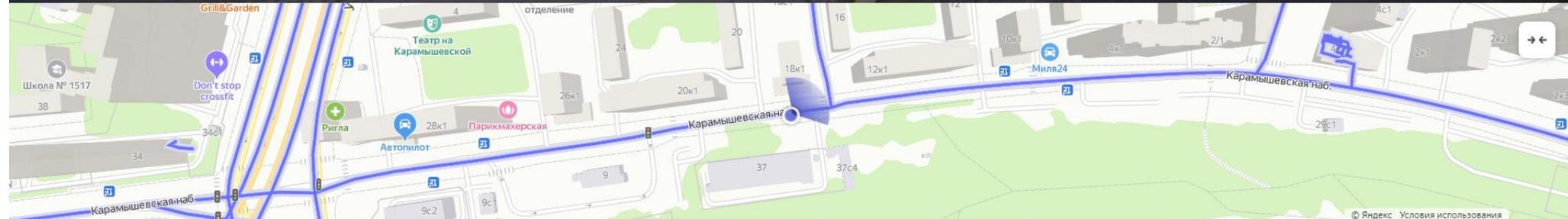
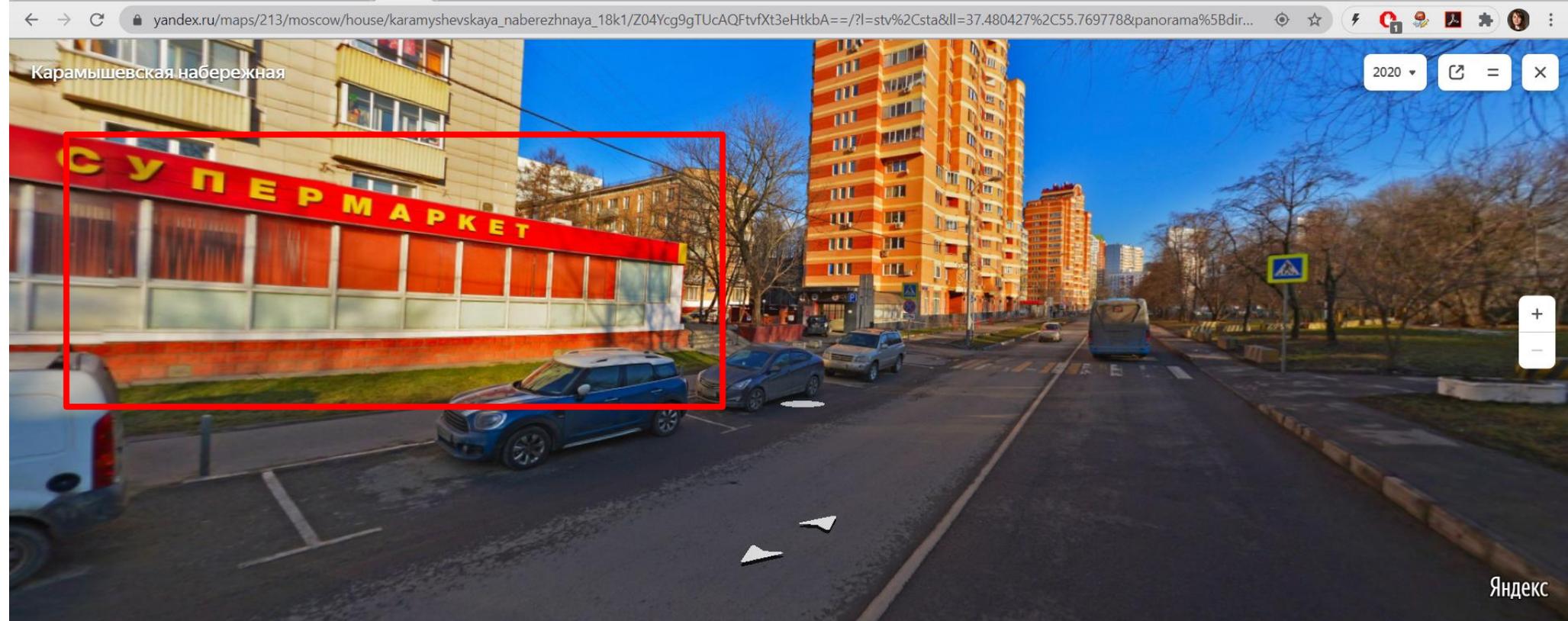
В объявлении показан временный номер

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

😊 [Отзыв о сайте](#)

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



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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/238074007/
🔍 ☆ ⚡ 📧 📄 ⚙️ 👤 ⋮

### Торговая площадь, от 30 до 536 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2 [На карте](#)

📍 Медведково · 4 мин. на транспорте 📍 Свиблово · 4 мин. на транспорте

📍 Бабушкинская · 12 мин. пешком

❤ В избранное
↶
✍
📄
🖨
🔗
⚠ Пожаловаться



9 фото











от 30 до 536 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 1  
Этаж

Свободно  
Помещение

**Доступные площади**

|                    |                                 |               |
|--------------------|---------------------------------|---------------|
| 30 м <sup>2</sup>  | 48 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год | 120 000 ₽/мес |
| 50 м <sup>2</sup>  | 48 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год | 200 000 ₽/мес |
| 70 м <sup>2</sup>  | 42 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год | 245 000 ₽/мес |
| 100 м <sup>2</sup> | 42 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год | 350 000 ₽/мес |

от 120 000

до 1 313 200 ₽/мес. ▾

от 29 400 ₽ за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

ID 47993978

Агентство недвижимости

+7 999 279-57-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

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

Financial  
Consulting  
Group

166

© 2020 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/238074007/
🔍 ☆ ⚡ 📧 📄 🛠️ 👤 ⋮

Фотографии (9)
Описание
На карте
Контактное лицо

Торговая площадь, от 30 до 536 м²
❤️
🔗

|        |                    |                 |
|--------|--------------------|-----------------|
| 30 м²  | 48 000 ₽ за м²/год | 120 000 ₽/мес   |
| 50 м²  | 48 000 ₽ за м²/год | 200 000 ₽/мес   |
| 70 м²  | 42 000 ₽ за м²/год | 245 000 ₽/мес   |
| 100 м² | 42 000 ₽ за м²/год | 350 000 ₽/мес   |
| 250 м² | 38 400 ₽ за м²/год | 800 000 ₽/мес   |
| 300 м² | 36 000 ₽ за м²/год | 900 000 ₽/мес   |
| 536 м² | 29 400 ₽ за м²/год | 1 313 200 ₽/мес |

Для организации/развития Вашего бизнеса, предлагаем рассмотреть помещение в аренду ,площадь объекта - 536 м2. Расположено в СВАО г.Москвы ул. Сухонская дом 1 стр 2, ближайшее метро - Бабушкинская, расстояние - 10 минут пешком. Данное помещение подходит под любой вид деятельности, возможно деление на блоки. 1-я линия на 1 этаже отдельно-стоящего здания, открытая, зальная планировка, высота потолка - 4 м. Доступная электрическая мощность - 150 кВт. Отдельный вход с фасада, один с торца и один со двора. Зона разгрузки. Парковка на территории. Поблизости остановка общественного транспорта.

**Возможное назначение**

Офис
 Склад

Торговая площадь

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, зал, кальянная, другое, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, s...

[Показать всё](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

**от 120 000**  
**до 1 313 200 ₽/мес.**

от 29 400 ₽ за м² в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН; без комиссии

PRO  
 ID 47993978  
 Агентство недвижимости

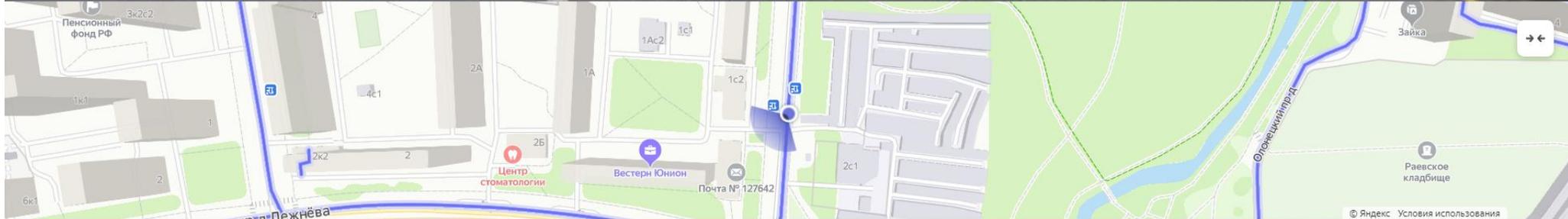
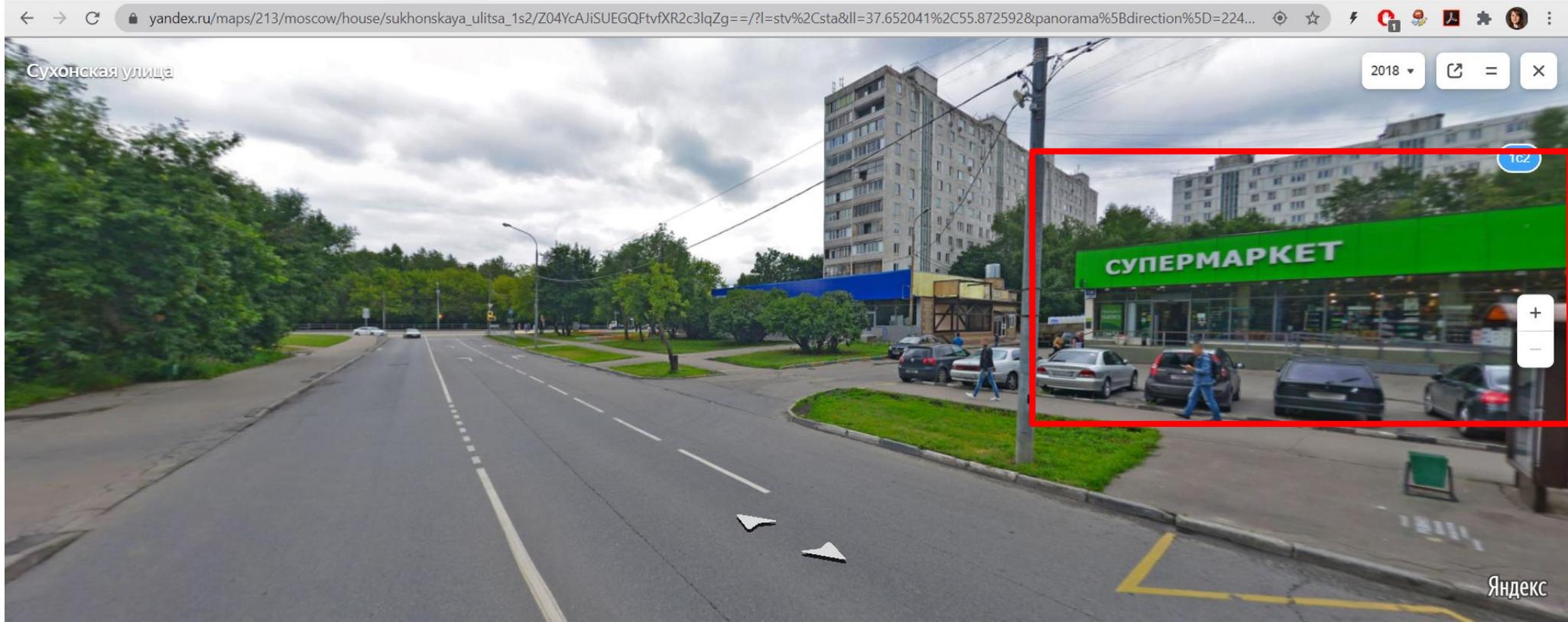
**+7 999 279-57-07**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

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



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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

Сегодня, 10:04 Просмотр, 0 за сегодня

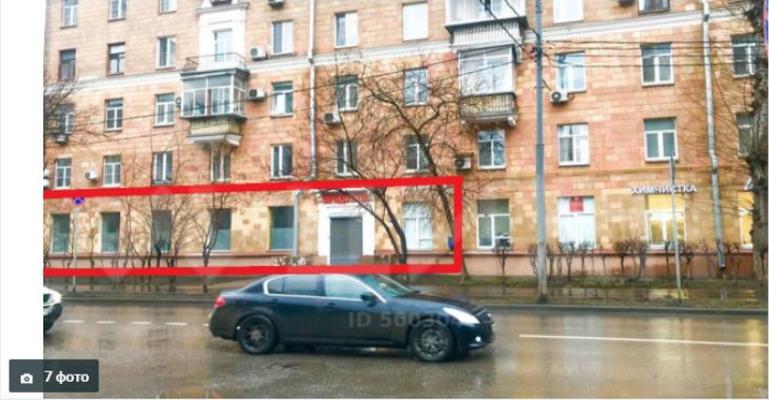
cian.ru/rent/commercial/236159237/

## Торговая площадь, 403 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Расплетина, 13 [На карте](#)

М Октябрьское поле · 9 мин. пешком М Зорге · 6 мин. на транспорте  
М Панфиловская · 16 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото



**403 м<sup>2</sup>**  
 Площадь

**1 из 5**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

**839 584 ₪/мес.**  
 25 000 ₪ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Олег Авдеев**  
 ОРДЕР СТОЛИЦА  
 4.2 ★★★★★ 5 отзывов  
 Опыт работы с 2012 года  
 Ещё 9 объектов

**+7 926 756-18-26**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

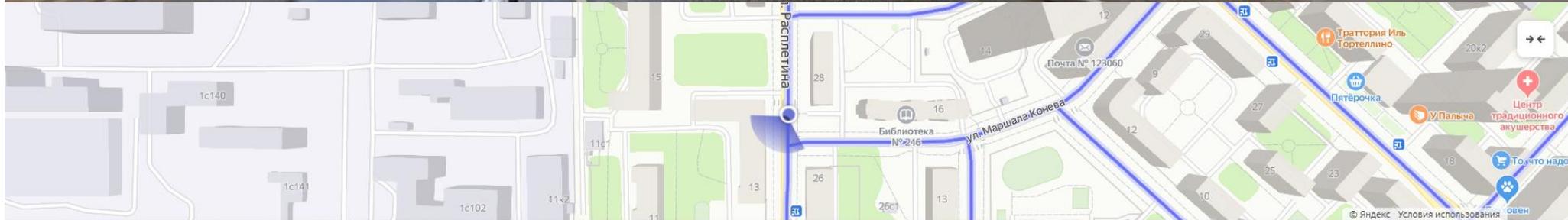
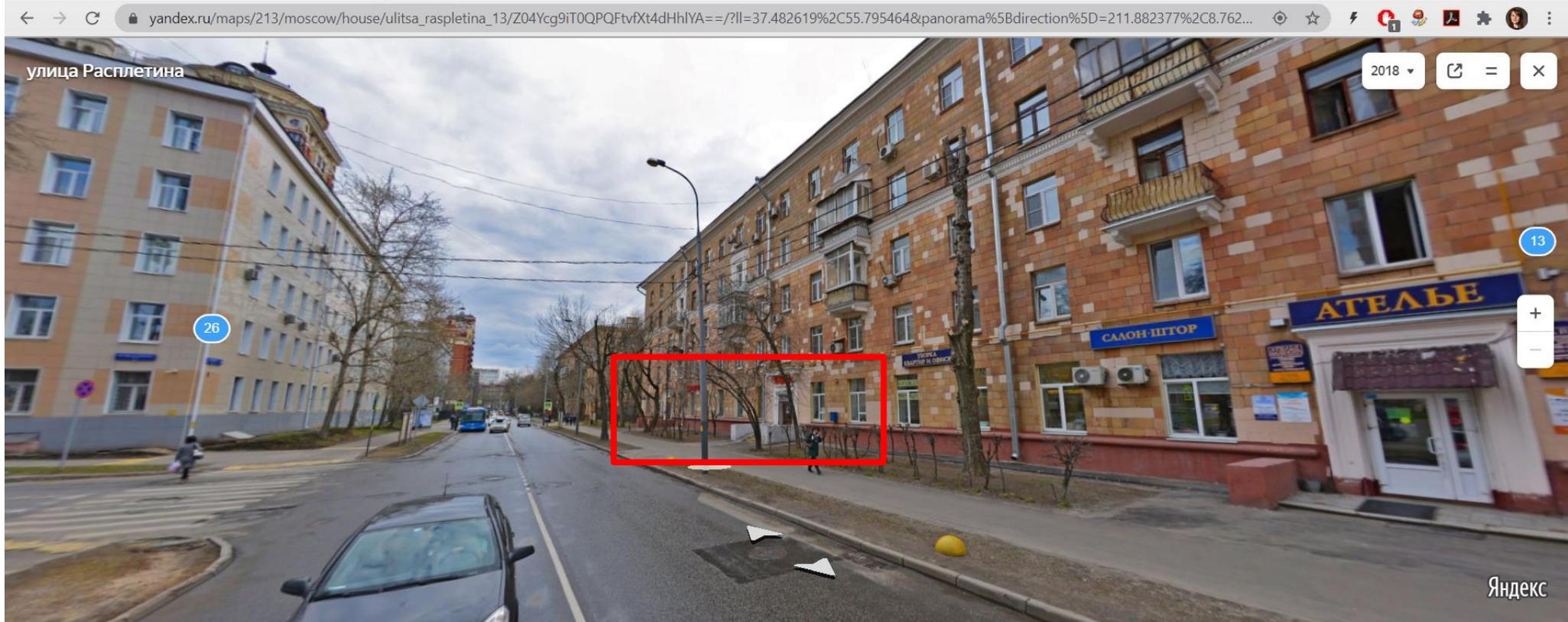
ДОГОВОР НАПРЯМУЮ С СОБСТВЕННИКОМ! БЕЗ КОМИССИИ! Сдается торговая площадь 403,2 м2 на 1-ом этаже жилого дома, зальная планировка (1 этаж - 286м2, подвал - 117,1м2). Два отдельных входа с улицы и со двора. Есть возможность размещения наружной рекламы. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. УСН. Помещение готово к заезду арендаторов. Очень выгодное предложение по цене и месторасположению! Звоните сейчас! Лот ВВГ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Отзыв о сайте](#) [Показать телефон](#)

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода



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