



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Адрес (место нахождения): 115191, Москва, Холодильный переулок, д.4, пом.1108
Телефон/факс: +7(495) 502-82-28; e-mail: ekso@eksotpp.ru; адрес сайта: www.eksotpp.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1221/03-ЭО

справедливой стоимости объектов недвижимости в составе:

- 1) нежилого здания, общей площадью 3 833,2 кв.м.,
расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер
77:06:0007001:1050);**
 - 2) нежилого здания, общей площадью 77,2 кв.м.,
расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер
77:06:0007001:1047),**
- расположенных на земельном участке с кадастровым
номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м.**

Дата проведения оценки: 30 декабря 2021 года

Дата составления отчета: 30 декабря 2021 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2021 год

Генеральному директору ООО
«Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«АНТЕЙ СЕВЕР» г-ну Виноградову К.В.

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №04/2021 от 30.12.2021 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости объектов недвижимости в составе: 1) нежилого здания, общей площадью 3 833,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050); 2) нежилого здания, общей площадью 77,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 30 декабря 2021г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Иное использование результатов не допускается.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; МСФО 40 «Инвестиционная недвижимость», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н.; стандартами и правилами Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)».

Характеристика Объекта оценки, анализ ситуации на рынке недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Справедливая стоимость нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет, без учета НДС:

412 965 583р. (Четыреста двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот восемьдесят три рубля)

Справедливая стоимость нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет, без учета НДС:

2 015 000р. (Два миллиона пятнадцать тысяч рублей)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2

(кадастровый номер 77:06:0007001:1047), по состоянию на 30 декабря 2021 года составляет (округленно):

258 381 638р. (Двести пятьдесят восемь миллионов триста восемьдесят одна тысяча шестьсот тридцать восемь рублей),

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

34 478 843,23р. (Тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят восемь тысяч восемьсот сорок три рубля 23 копейки)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

223 902 794 (Двести двадцать три миллиона девятьсот две тысячи семьсот девяносто четыре рубля)

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик I категории



О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	11
4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки	11
4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
4.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	13
4.4. Требования к отчету.....	13
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
5.3. Информация о текущем использовании.....	20
5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
5.5. Описание местоположения Объекта оценки	21
5.6. Имущественные права	23
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	23
6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости.....	27
6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Москвы	27
6.4. Рынок торговой недвижимости Москвы – итоги 2021 г.....	27
6.5. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости	33
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
7.1. Анализ наиболее эффективного использования.....	35
7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования	35
7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	36
7.4. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки.....	37
7.5. Расчет справедливой стоимости единого Объекта недвижимости доходным подходом.....	39
7.6. Расчет справедливой стоимости единого Объекта недвижимости сравнительным подходом.....	53
7.7. Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости - здания затратным подходом.....	60
7.8. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Единого Объекта недвижимости	68
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	70
9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ПРАВА ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	71
10. ВЫВОДЫ:	74
11. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....	75
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	76

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №04/2021 от 30.12.2021 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

Таблица 1-1

Объект оценки:	1. Нежилое здание, общей площадью 3 833,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050); 2. Нежилое здание, общей площадью 77,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047). Расположенные на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м
Имущественные права на объект оценки	Вид права на здания: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	1. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 – 18 467 000р. 2. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 – 2 645 212р.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами аренды и доверительного управления.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (для единого объекта недвижимости – права аренды земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2, с учетом НДС).

Таблица 3-2

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная затратным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная сравнительным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная доходным подходом, руб.	Вес, %
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2	4 262 000,00р.	100%	-	-	-	-
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2	-	-	720 940 590,00р.	50%	803 855 164,00р.	50%

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет, без учета НДС:

412 965 583р. (Четыреста двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот восемьдесят три рубля)

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет, без учета НДС:

2 015 000р. (Два миллиона пятнадцать тысяч рублей)

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), по состоянию на 30 декабря 2021 года составляет (округленно):

258 381 638р. (Двести пятьдесят восемь миллионов триста восемьдесят одна тысяча шестьсот тридцать восемь рублей)

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

34 478 843,23р. (Тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят восемь тысяч восемьсот сорок три рубля 23 копейки)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

223 902 794 (Двести двадцать три миллиона девятьсот две тысячи семьсот девяносто четыре рубля)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного Фонда.

2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	1. Нежилое здание, общей площадью 3 833,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050); 2. Нежилое здание, общей площадью 77,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047). Расположенные на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Вид права на здания: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Дата оценки:	«30» декабря 2021 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в срок до 10.01.2022 включительно
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила РОО, утвержденные 29.12.2020г, протокол № 29; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Допущения, на которых основывается оценка:	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед Оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом. - Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут

	возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.
--	---

3. Сведения о заказчике Оценки и Оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, г. Москва, Малый каретный переулок, д. 7, этаж 2, помещение II, ком.: 9, 10, 11, 12, 18, 19
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 р/с № 40701810500130000059 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) БИК 044525187 к/с 30101810700000000187 Тел.: 699-61-71, E-mail: fond@olma.ru

3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Ряскова Ольга Александровна	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127	
Почтовый адрес:	115191, Москва, Холодильный переулок, д.4, пом.1108	
Адрес электронной почты:	ekso@eksotpp.ru	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)	
Место нахождения СРОО:	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№010367	
Дата регистрации в СРОО:	19 ноября 2018 г.	
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026685-1 от 28.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 210.	
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
	Вид документа:	Диплом по специализации «Оценка собственности»
	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№200005-035-000003 от 01.01.2020г.	
Период действия договора	с 01.01.2020г. по 31.12.2022г.	

страхования:	
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

3.3.Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115191, Москва, Холодильный переулок, д.4, пом.1108
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	1) СПАО «Ингосстрах» 2) ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключения договора страхования:	1) №433-095139/19 от 30.12.2019 2) №210005-035-000254 от 23.12.2021
Период действия договора страхования:	1) 01.01.2020 по 31.12.2021 2) 01.01.2022 по 31.12.2022
Размер страховой суммы:	1) 300 000 000 (Триста миллионов) рублей 2) 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №311 от 22.08.2005) • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)
Аккредитации:	• Союз финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №035 от 25.05.2018, свидетельство №026 от 01.01.2019). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014) • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009)
Рекомендации от:	• Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011).
Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-	

ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37, офис 306) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат № 20111003002 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29.03.2010, действителен до 22.05.2022

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Общие положения

4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на Объекты оценки полностью или частично перейдет другому лицу.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- ✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

- ✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
- ✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.
- ✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
- ✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
- ✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
- ✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
- ✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
- ✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия и допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

Характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта

диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
 - ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).
2. Международные стандарты оценки:
 - ✓ МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н;
 - ✓ МСФО 40 «Инвестиционная недвижимость», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н.
3. Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)».

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, используемая для расчетов при определении стоимости Объекта оценки, была получена из официальных источников (источник указан по тексту в месте приведения информации) и считается достоверной. То есть данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать выводы, о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, то есть использованная при определении стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

Таким образом, информация, использованная оценщиком, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

4.4. Требования к отчету

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

1. Выписка из ЕГРН от 09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983;
2. Выписка из ЕГРН от 30.05. 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608;
3. Выписка из ЕГРН от 20.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138894278;
4. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка от 18.10.2021г.
5. Договор аренды земельного участка №М-06-005333 от 12.05.1996 с Доп. Соглашениями;
6. Договор аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. с Доп. Соглашениями;
7. Выписка из технического паспорта на здание по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 11.05.2010;
8. поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 11.05.2010;
9. Справка БТИ о состоянии здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 30.03.2011;
10. Экспликация к поэтажному плану здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 11.05.2010;
11. Выписка из технического паспорта на здание по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 27.10.2008;
12. поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 27.10.2008;
13. Справка БТИ о состоянии здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 24.03.2011;
14. Экспликация к поэтажному плану здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 27.10.2008;
15. Кадастровый паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 07.11.2016;
16. Кадастровый паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 07.11.2016.
17. Справка о балансовой стоимости обязательства от 30.12.2021г.
18. Справка о балансовой стоимости зданий от 30.12.2021г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., нежилых зданий по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), краткое описание их характеристик, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного оценщиком, представлены ниже в таблицах.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Москва, ул. Островитянова, д. 2
Текущее использование	Торговое
Прилегающая территория	Обустроена
Этажность	2
Общая площадь, кв. м	3 833,2

Площадь застройки, кв. м	3 100
Год постройки	1977 г.
Электроснабжение, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное	Есть
Кондиционирование и вентиляция	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт
Памятник архитектуры	нет
Конструкция здания	
<i>Фундамент</i>	<i>ж/б</i>
<i>Стены, перегородки</i>	<i>панельные</i>
<i>Перекрытия</i>	<i>ж/б плиты</i>
Наличие парковки	Есть

Таблица 5-2

Параметр	Характеристика
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2
Текущее использование	Вспомогательное
Прилегающая территория	Обустроена
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	77,2
Площадь застройки, кв. м	99
Год постройки	1977 г.
Электроснабжение, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное	Есть
Кондиционирование и вентиляция	Нет
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт
Памятник архитектуры	нет
Конструкция здания	
<i>Фундамент</i>	<i>ж/б</i>
<i>Стены, перегородки</i>	<i>кирпич</i>
<i>Перекрытия</i>	<i>ж/б плиты</i>
Наличие парковки	Есть

Таблица 5-3

Параметр	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Местоположение	Г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2
Текущее использование	Под эксплуатацию нежилых зданий
Вид права	Аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5)
Качество подъезда	Круглогодичное
Площадь земельного участка, кв.м	6 403
Кадастровая стоимость, руб.	265 992 017.34
Наличие физического износа	Не применимо
Наличие функционального устаревания	Не выявлено
Наличие экономического устаревания	Не выявлено
Обременение (сервитут)	Определение стоимости проводится без учета обременений

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Физическое состояние зданий, на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 5-4

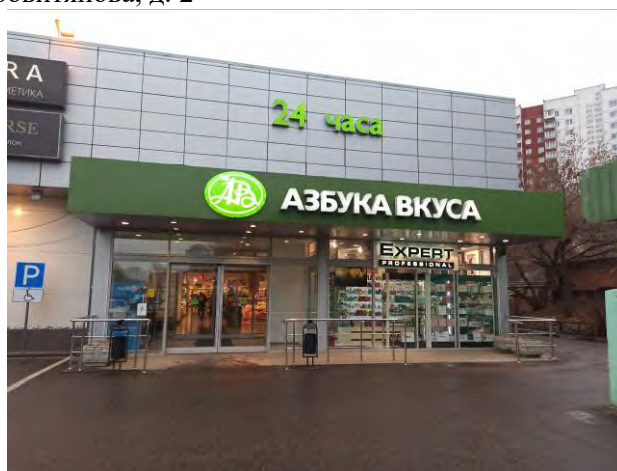
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

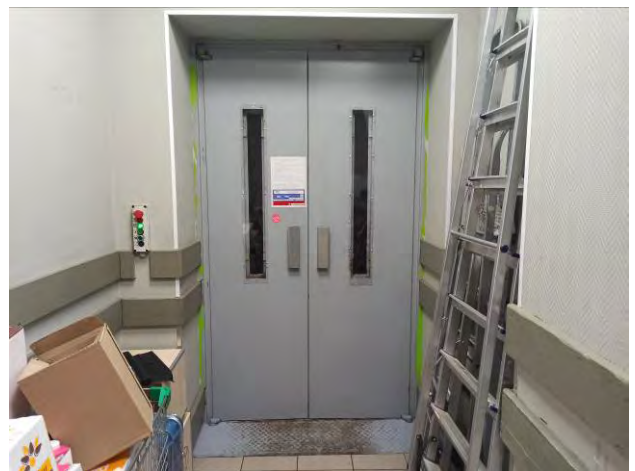
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

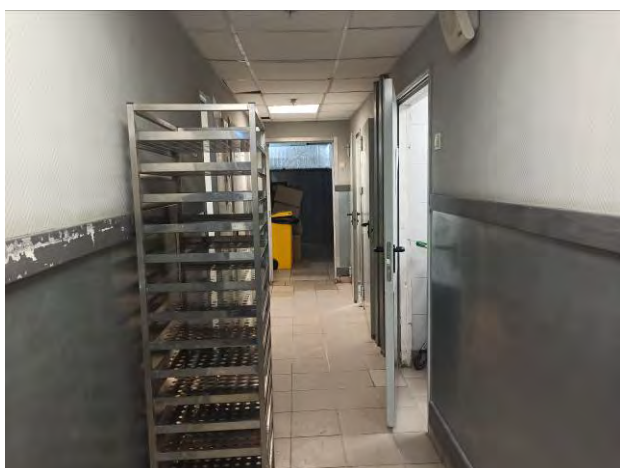
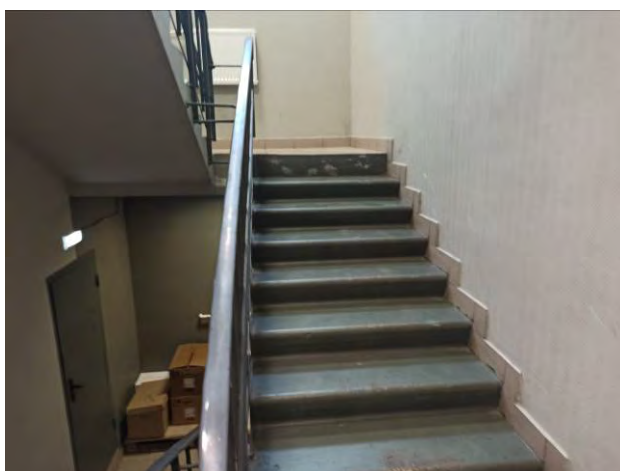
Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемых объектов недвижимости не выявлено.

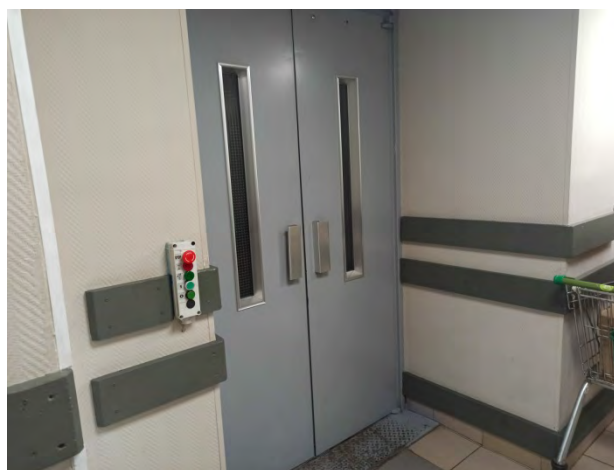
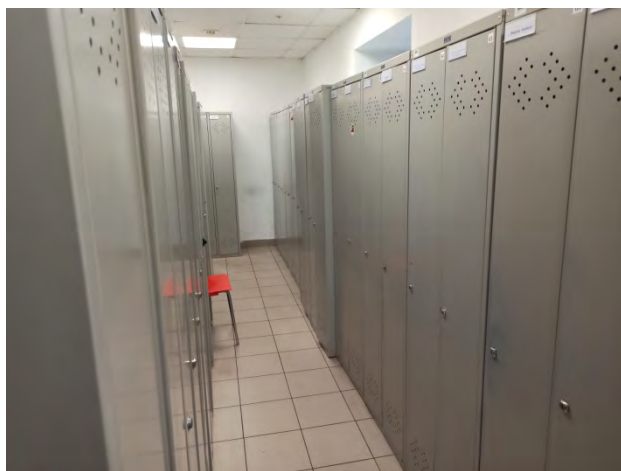
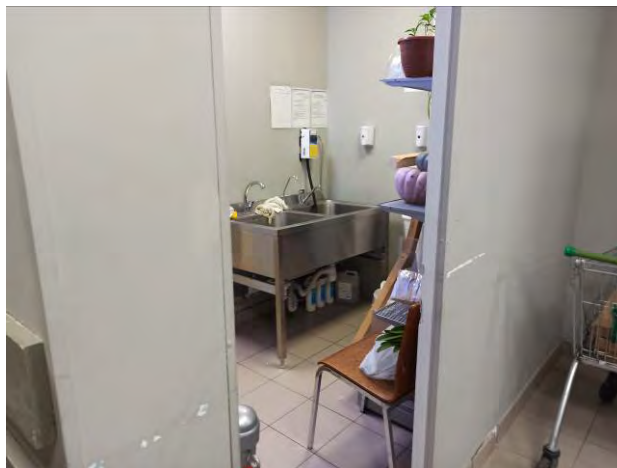
Фотографии объекта оценки

Москва, ул. Островитянова, д. 2











Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2



5.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельный участок используется по назначению – для размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (для эксплуатации нежилого здания торгового назначения), а также для размещения учреждений и организаций бытового обслуживания.

На дату оценки нежилые здания сданы в аренду согласно договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г., (Срок аренды – до 01.03.2022 года. Арендатор – ЗАО «АВ-Инвест»). В соответствии с п. 6.1. Договора аренды по окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на новый срок. В соответствии с п. 1.9. договора Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности: организация и осуществление розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект оценки – земельный участок общей площадью 6 403 кв.м. Вид права на земельный участок: аренда.

Объект оценки – нежилое здание, общей площадью 3 833,2 кв.м., нежилое здание, общей площадью 77,2 кв.м. Вид права на здания: общая долевая собственность.

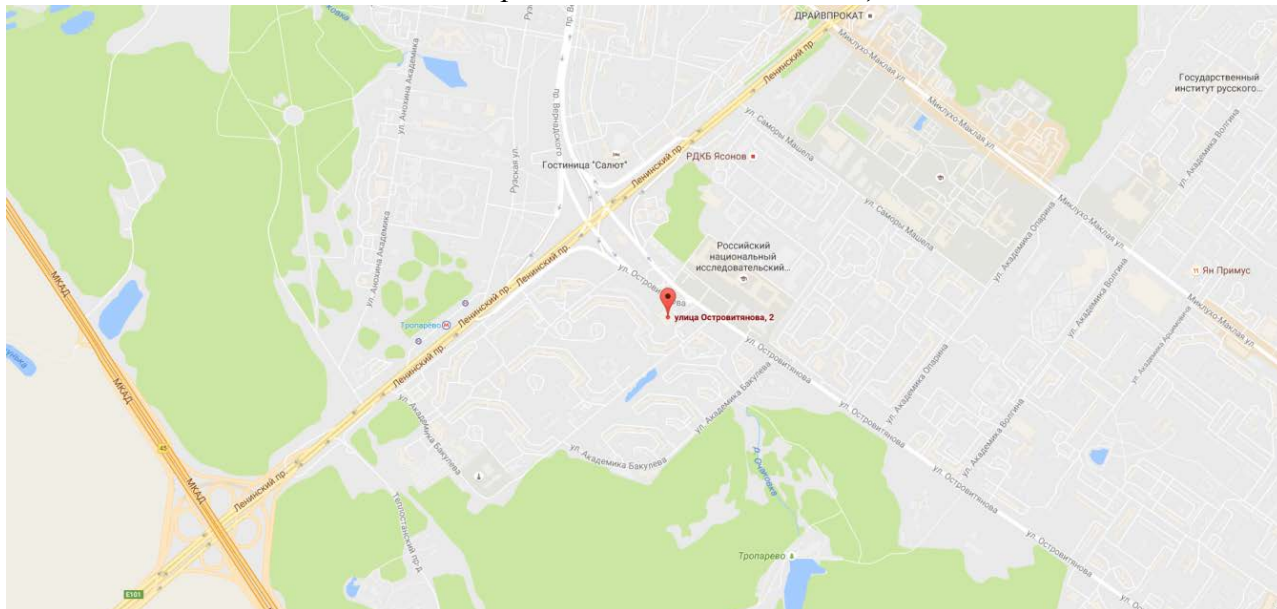
Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления. Договоры аренды зарегистрированы в

установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Теплый стан, Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресному ориентиру: г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Тропарево». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Тёплый Стан — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Район получил название по бывшему селу Тёплый Стан, название которого также дало наименование Теплостанской возвышенности, станции метро «Тёплый Стан» и улице в Москве.

Показатели района

По данным на 2010 год площадь района составляет 750 га. Площадь жилого фонда — 2406,4 тыс. м² (2010 год).

История

В 1972 году на юго-западе Москвы началось строительство нового жилого массива Тёплый Стан на месте южной части села Коньково, деревни Верхние Тёплые Станы (Тёплый Стан), села Богородское-Воронино, поселка Новодмитровский и территории между ними. Его называли Тёплый Стан, по самому крупному из находившихся здесь населённых пунктов. До 1991 года Теплый Стан находился в составе Черёмушкинского (с 1983 по 1988 — Брежневский) района, после административной реформы — в Юго-Западном округе города Москвы. 5 июля 1995 г. согласно закону г. Москвы № 13-47 «О территориальном делении города Москвы» образован район «Тёплый Стан» с современными границами.

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
112 733	↗130 413	↗131 368	↗132 379	↗132 987	↗133 069	↗133 857

Памятники и достопримечательности

Тёплый Стан — считается самым высоким местом Москвы в границах после 1960 года: Теплостанская возвышенность достигает 254,6 метров над уровнем моря в районе пересечения Новоясеневского проспекта и Профсоюзной улицы (130 метров выше уровня Москвы-реки). Однако большой камень-валун у перекрёстка, лежащий на разделительной полосе Новоясеневского проспекта, символически отмечающий высшую точку Москвы, находится на территории соседнего района Ясенево. В середине XIX века,

при развитии геодезической сети Российской империи, точка, расположенная в 100 метрах к юго-западу от этого валуна была выбрана под геодезический пункт с установкой специального знака. Геодезический знак, также находившийся на территории района Ясенево, просуществовал до середины 2010 года, когда был заменен опорой высоковольтной линии электропередач..

Главная достопримечательность района — природный заказник Теплостанский лес, который часто считается парком или лесопарком, хотя он является естественным лесным массивом, оказавшимся в городской черте. На территории заказника расположена зона отдыха «Тропарёво» с прудом, устроенным на речке Очаковке. Между улицами Островитянова и Тёплый Стан сохранилась траектория Калужского шоссе, ныне являющегося безымянным дублёром проложенной параллельно Профсоюзной улицы. В начале бульвара между бывшими 2 и 3 микрорайонами сохранились фрагменты обсадки территории усадьбы Ляхово, принадлежавшей потомственным почётным гражданам Ирошниковым.

Кроме того, на территории заказника находятся памятники археологии: вятичские курганные группы и селища, остатки линии Московской зоны обороны, устроенной в 1941 на правом берегу речки Очаковки и родник Холодный (Сергиевский) — один из самых известных действующих московских родников, являющийся началом притока Очаковки Кукринского ручья. Исток Очаковки находится рядом со станцией метро «Тёплый Стан» между улицами Профсоюзной и Тёплый Стан.

Транспорт

На территории района расположена станция метро «Коньково» (вход со стороны южного вестибюля) и северный вход на станцию метро «Тёплый стан» Калужско-Рижской линии. Они открылись в 1987 году (первоначально станция «Тёплый Стан» была конечной). Для 9-го микрорайона Тёплого Стана ближайшей является станция метро «Тропарёво». До 7 микрорайона Тёплого Стана ходит маршрутное такси (автобус) от метро Октябрьская. В 2013 г. открыта эстакада на пересечении Профсоюзной улицы, улицы Тёплый Стан и Новоясеневского проспекта.

Храмы

В районе имеется несколько действующих православных храмов — великомученицы Анастасии Узорешительницы, входящий в состав Андреевского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви. Храм находится по адресу ул. Тёплый Стан, д.2, настоятель храма — иерей Александр Ковтун. Церкви свт. Льва папы Римского († 461), ул. Островитянова, напротив владений 11-15 и Казанской иконы Божьей матери на ул. Островитянова, д. 1-2 (патриаршее подворье). Кроме того, имеется домовые храмы в пансионатах, расположенных на окраине заказника: Благоверного князя Дмитрия Донского при пансионате ветеранов ВОВ (приписной к храму вмц. Анастасии Узорешительницы в Теплом Стане). Профсоюзная ул., д.140, корп. 6; Воскресения Христова при пансионате №6 для ветеранов труда и инвалидов (приписной к храму свв. апп. Петра и Павла в Ясенево). Ул. Островитянова, д.10.; прп. Серафима Саровского при доме-интернате ветеранов труда №31 (приписной к храму Архангела Михаила в Тропарево, Михайловское благочиние). Ул. Островитянова, д.16, корп. 5. Свт. Льва папы Римского († 461). Ул. Островитянова, напротив владений 11-15. В настоящее время идет строительство следующих храмов: Иконы Божией Матери Иверской в Беляеве. (строящ.). Ул. Профсоюзная между д. 130, корп. 5 и д.132, корп. 6. Тёплый Стан. Участок выделен в 2011, богослужения проводятся во временной церкви-часовне Матроны Московской, по факту в киоске, на месте церкви установлена армейская палатка; вмц Анастасии Узорешительницы в Теплом Стане (строящийся). Ул. Тёплый Стан, д. 2. Богослужения совершаются в одноименном храме, находящемся на данной территории. Свв. прмцц. вел. кн. Елисаветы и инокини Варвары (строящ.). Патриаршее подворье Казанской иконы Божьей матери, Островитянова, ул, 1-2. Равноапостольных князя Владимира и княгини Ольги в Черемушках (строящ.).

Спортивные объекты

- Бассейн «Солнечный»
- Дворец спорта «Самбо-70»

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена исходя из права аренды на оцениваемый земельный участок и права собственности на здания.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные тенденции социально-экономического развития по итогам ноября 2021г.

Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных

услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10мес19).

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г1 (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,7	1,5	5,2*	3,2	4,8*	4,3	0,9	3,7*	4,1*	5,0*	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	12,9	10,8	5,5	-6,2	-3,4	-5,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,5	5,5	6,9	7,5	0,0	5,0	6,2	0,1	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,6	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,9	1,6	15,1	18,0	0,9	14,9	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,0	10,6	-8,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,9	31,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,9	5,5	6,8	1,3	5,1	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**			-	7,8	2,4				11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,9	7,4	6,2	1,5	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,9	4,5	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,6	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,9	9,6	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,5	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,6	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,9	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,6	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	5,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6

Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-5,0
химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	5,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	2,7	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	3,7	10,9
в т.ч.		0,0								
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	21,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	ноя.21	окт.21	III кв.21	сен.21	авг.21	июл.21	II кв.21	I кв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,7	7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты		25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты		18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

Источник: <http://economy.gov.ru/>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

Исходя из проведенного анализа в разделе 5 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что данный объект следует отнести к рынку торговой недвижимости. По своим характеристикам помещения относятся к классу «В» (с учетом состояния основной доходоприносящей площади).

6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Рассматриваемый объект недвижимости принадлежит к торговому сегменту рынка. В связи с этим, в обзоре рынка коммерческой недвижимости рассматривается сегмент рынка торговой недвижимости.

6.4. Рынок торговой недвижимости Москвы – итоги 2021 г.

Основные индикаторы рынка

	2020	2021	2022П
Общее количество площадей, тыс. кв. м	7 762	7 968	8 262
Новое предложение, тыс. кв. м	400,9	281,4	294,1
Количество открытых ТЦ, штук	12	11	30
Уровень вакантности, %	10,7	11,5	13
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	611	630	653

Розничная торговля

Оборот розничной торговли Москвы за январь — октябрь 2021 г. превысил 4,8 трлн рублей, что на 11% больше, чем за десять месяцев 2020 г. Что касается структуры розничного товарооборота, то в 2021 г. на долю продовольственных товаров приходится 48%, а на непродовольственные — 52%. При этом динамика оборота непродовольственных товаров в сопоставимых ценах к январю — октябрю 2020 г. составила +25,8%, в то время как оборот продовольственных товаров сократился на -1,1%. Подобный рост оборота непродовольственной группы товаров связан с ростом доступности кредитования на протяжении года, дополнительными стимулирующими выплатами от государства, а также растущими инфляционными ожиданиями населения.

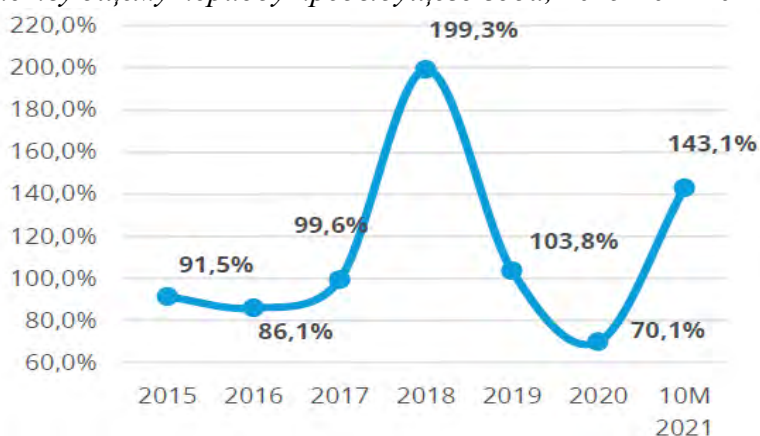
Сфера торговли является одной из ключевых для экономики столицы, формируя около 18% всех налоговых поступлений в бюджет города. В период пандемии город продолжает предпринимать ряд антикризисных мер для стабилизации ситуации в сфере торговли как одной из наиболее пострадавших от COVID-19. Среди ключевых мер можно выделить предоставление отсрочки по уплате налогов на имущество, земельного налога, торгового сбора по аренде городского имущества и т.д.

Оборот общественного питания Москвы за десять месяцев 2021 г. начал восстановление после значительного сокращения в 2020 г. и достиг 303 млрд рублей. Рост год к году составил 43%, однако в абсолютных величинах разница составила чуть меньше 47 млрд рублей, что обусловлено в большей степени низкой базой 2020 г. До конца года показатель может приблизиться к допандемийному уровню 2018-2019 гг. Ресторанный бизнес в наибольшей степени ощутил на себе антиковидные ограничения. Часть предпринимателей оптимизирует бизнес, делая акцент на доставку блюд или работу «на вынос», на подобную схему перешли даже операторы фаст-фуда.

Динамика розничного товарооборота Москвы, в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года, 2015-10М 2021



Динамика оборота общественного питания Москвы, в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года, 2015-10М 2021

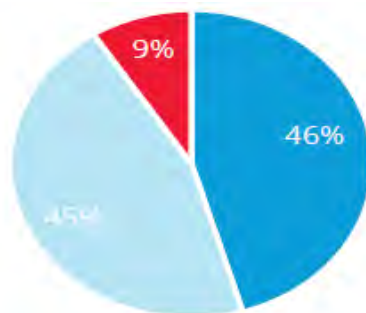


Предложение

Объем ввода новых торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по итогам 2021 г. составил 281 тыс. кв. м, что на 28% меньше показателя 2020 г. и на 19% больше 2019 г. На IV квартал 2021 г. пришлось 77% годового ввода. Из всего объема нового предложения, которое было заявлено в начале 2021 г., в итоге почти 42% было перенесено на 2022-2023 гг. В структуре нового предложения всё меньшую долю в количественном выражении занимают крупноформатные объекты. Так в 2021 г. на рынок столицы вышел всего один суперрегиональный ТРЦ – «Город Косино». Конец года ознаменовался открытием одного из самых долгожданных проектов на столичном рынке – ТРЦ «Павелецкая Плаза». Торговый центр стал уникальным не только с точки зрения архитектуры (синергия подземной архитектуры и ландшафтного парка снаружи), но и одной из самых ожидаемых площадок для выхода брендов, премьер ритейл-концепций и новых форматов привычных сетевых игроков. Даже в такое непростое время, торговый центр демонстрирует высокую заполняемость и активный спрос со стороны ритейлеров.

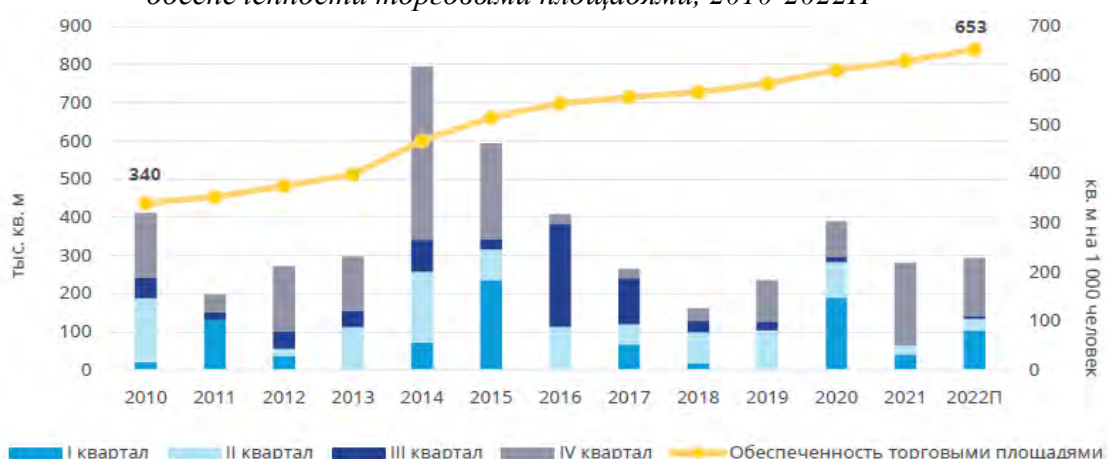
В 2022 г. в Москве девелоперами анонсировано открытие рекордного количества профессиональных торговых центров – 30 новых объектов (или 294 тыс. кв. м), что является максимальным значением за всё время становления московского ритейл рынка. Наибольший годовой ввод по количеству объектов мы наблюдали в 2013 г. – тогда открылось 18 профессиональных ТЦ, а в среднем столичный рынок прирастал на 11 объектов ежегодно. Стоит отметить, что в новом предложении торговых площадей 2020-2023 г. преобладающую долю ввода занимают мало-и среднеформатные объекты, усиливая тренд на востребованность профессиональных объектов шаговой доступности. Более того, уменьшение площади вводимых объектов более не становится эквивалентом некачественности торгового объекта.

Структура открытий ТЦ по форматам, 2021, % от штук



- Окружной
- Районный
- Суперрегиональный

Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Московского региона и обеспеченности торговыми площадями, 2010-2022П



Планомерно с увеличением объемов рынка торговых площадей города растет и обеспеченность жителей Москвы и городов-спутников качественным ритейлом. По итогам 2021 г. показатель составил 653 кв. м на 1 000 человек, что ставит Москву на третье место среди всех городов-миллионников России.

Постепенное насыщение рынка Москвы и дефицит земельных участков под строительство торговых объектов суперрегионального формата являются еще одной стороной преобладания в структуре нового ввода небольших торговых центров. Кроме того, текущая рыночная конъюнктура и давление пандемии заставляют инвесторов и собственников уделять большее внимание действующим объектам и их качественному преобразованию, либо пересмотру их коммерческого использования в большей степени, чем вложению денежных средств в новые ритейл-проекты.

Профессиональные торговые центры, открытые в Москве и городах-спутниках в 2021 г.

Название	GLA, кв. м	Квартал	Девелопер/застройщик
Город Косино	80 000	4	ГК «ТЭН»
София	35 977	4	ADG Group
Павелецкая Плаза	33 000	4	Mall Management Group
Небо	32 000	4	«Столица Менеджмент»
Флотилия	23 000	1	«Флэт и Ко»
Prime Plaza	21 000	2	«Фаст»
Гравитация	18 500	1	н/д
Смоленский Пассаж (2 очередь)	14 800	4	«Корпорация А.Н.Д.»
Vnukovo Premium Outlet	12 000	4	«Компания Румянцев»
Янтарь	8 139	4	ADG Group
Саяны	3 023	2	ADG Group

Посещаемость

Показатель посещаемости торговых центров Москвы Shopping Index (по данным компании Watcom из открытых источников) на протяжении девяти месяцев 2021 г. был относительно стабильным, а средний показатель составил 385 человек на 1 000 кв. м (для сравнения, в 2019 г. — 470 человек на 1 000 кв. м, в 2020 г. — 330 человек на 1 000 кв. м). В целом вне периодов полного запрета на доступ в торговые центры их посещаемость восстанавливается. Тем не менее в ближайшие пару лет показатель будет продолжать корректироваться периодическими ограничениями на посещения для лиц старшего возраста, новыми волнами COVID-19, принятием закона «О QR-кодах в общественных местах», а также увеличением доли онлайн-торговли в розничном товарообороте.

Вакантность

По нашим оценкам, средняя текущая вакантность на рынке торговой недвижимости Москвы составляет порядка 11,5%, увеличившись по сравнению с 2020 г. на 0,8%, и имеет тенденцию к дальнейшему росту по факту ввода новых объектов, а также при окончательном принятии закона «О QR-кодах в общественных местах». Текущий показатель вакантности дифференцирован в зависимости от возраста торговых объектов и их позиции на рынке. Так, например, в прайм-объектах в топовых локациях уровень свободных площадей находится в диапазоне до 5% от арендопригодной площади; при этом в объектах, которые испытывают трудности уже на протяжении нескольких лет, уровень вакантности может превышать и 25%.

Динамика средней вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2010-2021

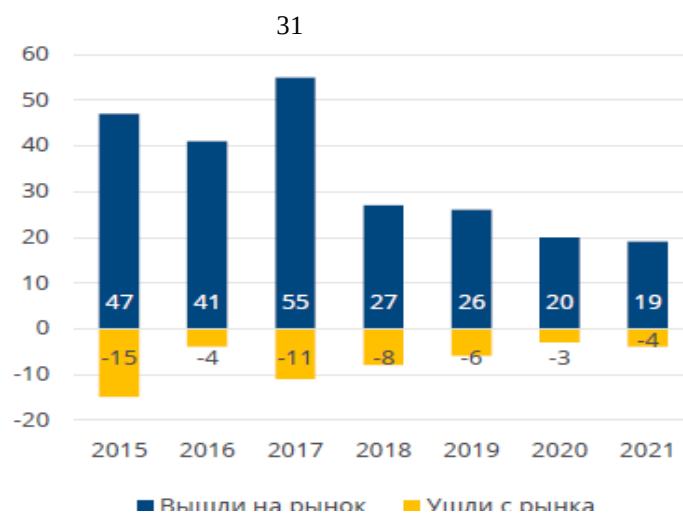


Спрос

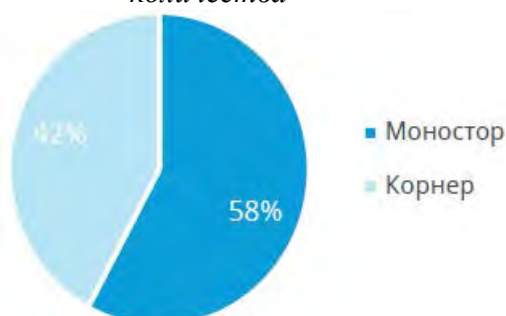
Экспансия международных брендов на российский рынок остается сдержанной, на что оказывает пролонгированное действие ситуация с коронавирусом. Выход новых ритейлеров в текущем году был сопоставим с 2020 г. — 19 премьер в 2021 г. по сравнению с 20 открытиями в 2020 г., при этом большинство новых брендов представлено в формате моностортов и в ценовом сегменте «выше среднего». Москва традиционно сохраняет лидерство города, который бренды выбирают для дебюта в России. Сохраняющиеся ограничения на поездки за рубеж поддерживают интерес иностранных брендов к открытию в аутлетах. Так, в Москве 2021 г. состоялось открытие первых аутлетов таких премиальных марок, как Dolce&Gabbana, Ralph Lauren, Salvatore Ferragamo на площадях «Архангельское Аутлет». Кроме того, австрийский бренд Northland, специализирующийся на производстве одежды и инвентаря для трекинга, запустил собственные корнеры в магазинах торговой сети «Спортмастер». В течение года в формате поп-ап-магазинов дебютировали бренды Valentino Beauty в ЦУМ и Guess Active Wear в «Метрополисе».

В 2021 г. российский рынок покинули американские сети Bath&Beauty (парфюмерия и косметика) и Juul Labs (электронные сигареты), а также австрийская сеть супермаркетов Billa. Сеть Billa была куплена российской сетью «Лента» для открытия на торговых площадях супермаркетов под собственным брендом. По состоянию на декабрь 2021 г. в Московском регионе продолжают действовать несколько магазинов под вывеской Billa. Кроме того, в 2021 г. о закрытии всех своих офлайн-магазинов, в том числе и в России, заявил британский бренд одежды Topshop.

Динамика выхода и ухода с российского рынка международных брендов, штук, 2015-2021 гг.



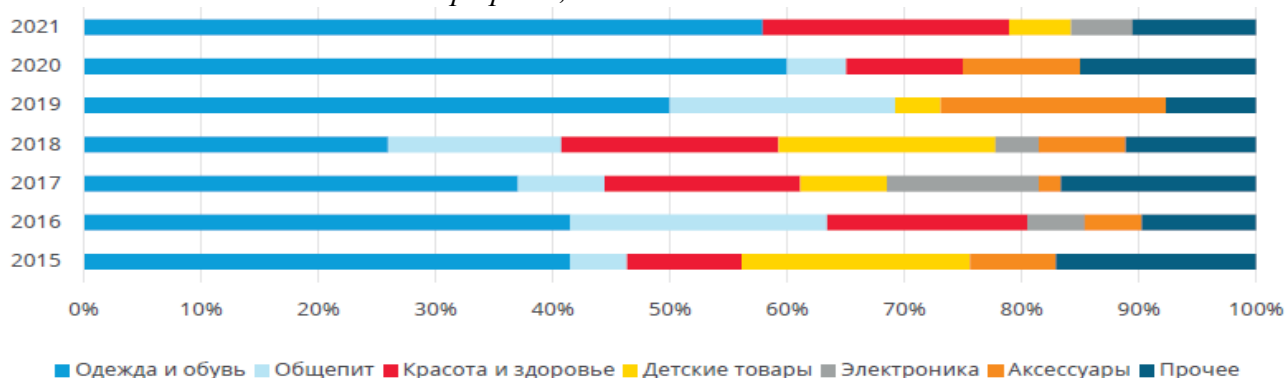
Структура выхода новых международных брендов в 2021 г. по формату, % от количества



Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России в 2021 г.

Бренды, открывшиеся в торговых центрах				
Бренд	Страна	Профиль	Город	Локация
Ecco Kids	Дания	Обувь	Москва	«Ривьера»
The Frankle Shop	США	Одежда	Москва	«ЦУМ»
Boboll	Испания	Детская одежда	Москва	«ЦДМ»
Bernadette	Бельгия	Одежда	Москва	«ЦУМ»
Fashion Baby	Франция	Обувь	Москва	«ЦУМ»
Milista	Великобритания	Обувь	Москва	«ЦУМ»
Dior Beauty	Франция	Косметика	Москва	«Европолис»
& Other stories	Швеция	Одежда	Москва	«Метрополис»
Eleventy	Италия	Одежда	Москва	«Времена года»
Nebbia	Словакия	Товары для спорта	Санкт-Петербург	«Мега Дыбенко»
Acer	Тайвань	Электроника	Москва	«Авиапарк»
H&M HOME Concept Store	Швеция	Товары для дома	Москва	«Авиапарк»
Arket	Швеция	Одежда	Москва	«Метрополис»
GUAM	Италия	Косметика	Москва	«Авиапарк», «Европолис»
Бренды, открывшиеся в стрит-ритейле				
Zara Beauty	Испания	Парфюмерия и косметика	Москва	Кузнецкий Мост ул., 9
Byredo	Швеция	Парфюмерия и косметика	Москва	Малая Бронная ул., 24
Shikkosa Lingerie	Италия	Нижнее белье	Москва	Арбат ул., 39
Carol Christian Poell	Австрия	Одежда, обувь	Москва	Трубная ул., 32 стр. 3
Khalte	США	Одежда	Санкт-Петербург	Bahnhof Gallery

Структура выхода новых международных брендов на российский рынок по профилю, % от количества



Структура открытия магазинов сетевых ритейлеров на площадях торговых центров Москвы, % от количества (на основании выборки), 2021

В 2021 г. на рынок Москвы вышли и новые для столицы российские сети, например, о своей экспансии заявили питерская сеть кондитерских «Север-Метрополь» и сеть зоотоваров из Уфы «Ветна».

Если говорить о спросе со стороны сетевых игроков, уже представленных на рынке Москвы, то традиционно лидерами по спросу на торговые площади и в 2021 г. являются операторы fashion и общепита. Активно в текущем году открывались магазины сегмента товаров для дома, среди которых «ИКЕА студия», JYSK, Cozy Home. Новый для себя формат в данном сегменте опробовала компания Familia, открывшая первый магазин Familia Home в ТРЦ «Ривьера».

Также на протяжении года некоторые ритейлеры увеличивали площади своих магазинов в топовых торговых центрах Москвы. К примеру, бренд Befree, при среднем формате 500–800 кв. м, открыл магазин площадью 1 200 кв. м в ТРЦ «Саларис», а Uniqlo открыл свой самый большой магазин в Европе, площадью 4 200 кв. м, в ТРЦ «Европейский».

В целом можно отметить, что ритейлерам в сложившейся ситуации как никогда приходится адаптироваться и трансформироваться под меняющееся потребительское поведение населения и нарастающее давление со стороны онлайн-каналов продаж. Офлайн-магазины становятся визуально более привлекательными, более технологичными, а некоторые из них и вовсе трансформируются в подобие витрин для интернет-площадок. Например, магазины бытовой техники и электроники в одних ТРЦ открывают флагманы с премиальным клиентским сервисом, интерактивными зонами и пунктами выдачи интернет-заказов (Дворец электроники «Технопарк» в ТРЦ «Афимолл Сити», DNS в ТРЦ «Мозаика»), в других, наоборот, адаптируют свои форматы под районные ТЦ (DNS в проектах ADG Group). Трансформации мы наблюдаем и в продуктовом сегменте. На рынок выходят новые концепции, например, «Джем Перекресток» с увеличенной долей категории fresh и кулинарии в ассортименте. Кроме того, сеть «Вкусвилл» объявила о планах по сворачиванию агрессивной экспансии офлайн-точек и переориентации на открытие дарксторов и наращивание доли доставки; также на рынок заявлен выход совместной коллаборации сети «Глобус Гурмэ» и «Сбербанка» — открытие гипермаркета, совмещенного с кафе и отделением банка.

Тренд на уход от привычных для покупателей концепций моноSTORE, появление новых форматов и коллабораций, рост технологичности и интеграция с онлайн-сегментом будут усиливаться и далее.

Тренды и прогнозы

•E-commerce продолжает наращивать свою долю в розничном товарообороте, которая, тем не менее, все еще остается незначительной. По данным DataInsight, по итогам 2021 г. доля онлайн-торговли составила 10,9% от общего розничного товарооборота, или 3,8 трлн рублей, а в 2022 г., по прогнозам, достигнет 14,2%, или 5,2 трлн рублей. В настоящее время положительная динамика развития e-commerce оказывает значительное влияние на стратегию девелоперов и ритейлеров, стимулируя инвестировать средства в изучение клиентского опыта, адаптировать и трансформировать стратегию развития своих сетей и портфеля объектов под новые предпочтения потребителей.

•В текущих условиях мы уже наблюдаем расслоение рынка торговой недвижимости в двух направлениях: с одной стороны, на рынке действуют высокоуспешные объекты, в наименьшей степени ощутившие на себе влияние кризисных явлений, демонстрирующие стабильную операционную деятельность, высокую посещаемость, качественную ротацию арендаторов под меняющиеся условия рынка и потребительского поведения покупателей; с другой стороны, находятся менее успешные объекты, которые не справились с давлением пандемии и экономических изменений в предыдущие годы и вынуждены либо радикально преобразовывать существующие концепции, либо рассматривать возможность смены своей коммерческой функции. Мы прогнозируем дальнейшее усиление данного тренда на рынке.

•Новый ввод торговых площадей смещается в места концентрации жилой застройки (как новой в составе МФК, так и в сложившихся спальных районах города) — роль малоформатных торговых центров как центров притяжения локальной аудитории для совершения ежедневных покупок и экономии личного времени, новых мест качественного досуга и удаленной работы усиливается.

•Реализация торговой функции в составе транспортно-пересадочных узлов. К примеру, в ближайшие пару лет в Москве к открытию заявлены ТЦ «Сказка» (ТПУ «Рассказовка»), ТРЦ в составе ТПУ «Селигерская» и ТЦ «Портал» в составе ТПУ «Рязанская». Также среди анонсированных проектов, планируемых к реализации в более поздние сроки, можно выделить торговые функции в ТПУ «Лухмановска-2», ТПУ «Парк Победы» девелопера ГК «Ташир» и ТЦ в ТПУ «Открытое шоссе» компании ГК «Пионер».

•Во многих регионах России уже действуют ограничения на посещение торговых центров, заведений общепита и предприятий сферы услуг, однако 16 декабря Государственной Думой в первом чтении принят закон «О QR-кодах в общественных местах» на федеральном уровне, который в случае вступления в силу будет действовать до 01 июня 2022 г. Такая законодательная инициатива с большой вероятностью будет способствовать дальнейшему увеличению вакантности в торговых центрах, особенно в тех, которые уже испытывают сложности на протяжении последних нескольких лет.

ТОП-15 наиболее крупных торговых центров, заявленные к вводу в Москве в 2022 г.

Название ТРЦ	GLA, кв. м	Квартал	Формат	Девелопер
Молл в ТПУ «Селигерская»	47 850	4	Окружной	ГК «Ташир»
Орион	20 967	2	Окружной	ADG Group
Сказка (ТПУ «Рассказовка»)	18 500	1	Районный	"СМС"
Солнце Москвы	18 000	1	Районный	"Элемент Девелопмент"
Discovery	15 000	1	Районный	MR Group
Киргизия	13 449	1	Районный	ADG Group
Estate Mall	12 217	1	Районный	Crocus Group
Нагорный	12 000	1	Районный	-
Аврора	11 190	4	Районный	ADG Group
Витязь	10 860	4	Районный	ADG Group
Первомайский	9 662	4	Районный	ADG Group
Баку	8 978	4	Районный	ADG Group
Портал (ТПУ «Рязанская»)	8 600	4	Районный	MR Group
Керчь	8 522	4	Районный	ADG Group
Байконур	8 505	1	Районный	ADG Group

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-retail>.

6.5. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость торговых зданий и помещений, относятся:

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;

2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-30%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 10-12%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 20%;
8. Также в качестве ценообразующих факторов для помещений торгового назначения нужно выделить *особые условия*, которые встречаются не у всех объектов недвижимости и их невозможно выделить в какую-то особую группу, но они имеют место на рынке недвижимости и влияют на стоимость и величину арендной ставки.

7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

Справедливая стоимость определяется как цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (МСФО 13).

Закон об оценочной деятельности, а также Федеральные стандарты не содержат определения справедливой стоимости. Более того, согласно ст.7 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.» определению подлежит рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не

обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой 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.

(Ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Учитывая вышеизложенное, а также то, что определение рыночной стоимости не противоречит определению и смыслу справедливой стоимости, расчет в рамках данного отчета проводится с допущением, что справедливая стоимость тождественна рыночной.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки - жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 7-1

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	+	-
Юридическая допустимость	+	-
Экономическая целесообразность	+	-
Максимальная стоимость	+	-

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- ✓ варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта торгового назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- ✓ карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- ✓ акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;
- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта торгового назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве торговой недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *торговой недвижимости, т.е. текущее использование.*

7.4. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В настоящем отчете, поскольку объект оценки – право долгосрочной аренды земельного участка и нежилые здания, расчет рыночной стоимости проводился на основе метода выделения, приведенного в Распоряжении Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". Следует уточнить, что методика¹, описанная в данном Распоряжении, применялась Оценщиком после согласования результатов оценки для единого объекта недвижимости.

В настоящем отчете расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости – нежилого здания общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенного по

¹ Более подробное описание указанной методики будет приведено дальше по тексту Отчета об оценке.

адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) - проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости данного здания не применялся.

В настоящем отчете расчет справедливой стоимости нежилого здания, общей площадью 77,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047) производился с использованием затратного подхода, поскольку рассчитать рыночную стоимость здания бытового обслуживания возможно лишь этим подходом (на дату оценки на открытом рынке отсутствуют предложения по продаже и аренде аналогичных объектов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Нежилое здание общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050):

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект недвижимости сдается в аренду, генерирует доход. Срок действия договора аренды установлен до 01.03.2022 г. На дату оценки невозможно с полной уверенностью утверждать, что текущий Арендатор продлит договор аренды на тех же условиях, что и раньше (ставка, указанная в договоре аренды, в текущей экономической ситуации превышает рыночный уровень), что может повлечь за собой неравномерное получение дохода и снижение заполняемости арендуемых площадей.

Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта в рамках доходного подхода использован *метод дисконтирования денежных потоков*.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости данного здания не применялся.

7.5. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

7.5.1. Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости доходным подходом проводится с применением *метода дисконтирования денежных потоков*.

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.

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, сдано в аренду.

Для определения справедливой стоимости здания доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей здания в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта на текущий момент, так как ценообразование на рынке аренды площадей в торговых объектах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции объектов торгового назначения набор арендаторов. Принимая во внимание вышеизложенное, для расчета справедливой стоимости здания использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям Доп. Соглашения №6 от 01.03.2017 г. к договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. арендная ставка за пользование зданием установлена в размере 119 236,95 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС и налоги с продаж
 - ✓ - коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
 - ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем помещения;
 - ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
 - ✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
 - ✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;
 - ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества;
- Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц	119 236,95
Кур ЦБ РФ на дату оценки	
\$1	73,6514р.
€1	83,2040р.
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение	83,2040р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	9 920 991р.

Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год	119 051 892р.
Общая площадь, кв.м*	3 919,90
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	30 371р.

*В данную площадь входят 2 здания, указанных в договоре аренды и сдаваемых в аренду по данной ставке

Источник: расчеты оценщика

Как было сказано выше, на дату оценки невозможно с полной уверенностью утверждать, что текущий Арендатор продлит договор аренды на тех же условиях, что и раньше (ставка, указанная в договоре аренды, в текущей экономической ситуации превышает рыночную), что может повлечь за собой неравномерное получение дохода и снижение заполняемости арендуемых площадей. Поэтому Оценщик счел необходимым самостоятельно определить ставку аренды для данного объекта, используемую после окончания текущего договора аренды. Ее расчет будет приведен ниже.

Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, рассматриваемый объект недвижимости представляет собой объект торгового назначения.

Для помещений торгового назначения, расположенных в рассматриваемом объекте недвижимости, была определена соответствующая ставка арендной платы. Рыночная арендная ставка была рассчитана с использованием метода сравнения продаж.

Общие положения расчета рыночной арендной ставки

Расчет величины рыночной арендной ставки проводится сравнительным подходом с использованием *метода сравнительного анализа продаж*. Данный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым, величина ставки арендной платы за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект недвижимости определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду рассматриваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i-го объекта-аналога;

W_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость Объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i-го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i-го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i-го объекта-аналога по j-му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ изучение рынка предложений на сдачу помещений в аренду, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с рассматриваемым объектом;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендной ставки, физических характеристиках, местоположении и любых других условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с рассматриваемым по времени проведения сделки, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки;
- ✓ корректировка величины арендной ставки по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя величины арендной ставки для рассматриваемого объекта.

Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках сдачи в аренду объектов недвижимости, сходных с рассматриваемыми помещениями. При сравнительном анализе величины арендной ставки оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор, прежде чем принять решение о совершении сделки по аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине арендной платы предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок аренды объектов коммерческой недвижимости, можно отметить, что на величину арендной ставки влияют следующие факторы:

Помещения торгового назначения:

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ местоположение;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка;
- ✓ выход на красную линию;
- ✓ особые условия.

Рынок коммерческой недвижимости г.Москвы на дату оценки находился в активном состоянии. Объем информации по объектам недвижимости, сопоставимым с рассматриваемыми помещениями, входящими в состав объекта недвижимости, значительный. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и для расчета величины рыночной арендной ставки за помещения торгового назначения были отобраны объекты недвижимости, наиболее сопоставимые по своим характеристикам.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость аренды 1 кв.м помещений в год, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Здесь необходимо отметить, что арендная ставка выбранных объектов-аналогов может включать в себя НДС и эксплуатационные/операционные расходы. До введения в выбранные объекты-аналоги корректировок по рассмотренным критериям, арендная ставка объектов-аналогов была приведена к единому знаменателю, т.е. без учета НДС и операционных расходов.

НДС. Если арендная ставка выбранных объектов-аналогов включает в себя НДС, для учета данного обстоятельства из арендной ставки объектов-аналогов вычитается НДС в размере **20%**.

Операционные расходы.

Операционные расходы - это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания. Это именно те затраты, которые ложатся «на плечи» арендаторов здания. Операционные расходы - это расходы на эксплуатацию приносящей доход недвижимости, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

Структура операционных расходов включает в себя:

- Расходы на коммерческое управление включают:
 1. Вознаграждение управляющей компании (УК)
 2. Управление расходами, администрирование
 3. Бухгалтерия объекта
 4. Управление договорами
 5. Арендное управление, продажа площадей.
- Эксплуатационные расходы включают:
 6. Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)
 7. Расходы на техническое управление:
 - Техническое управление: ведение исполнительной документации, управление коммуникациями, управление системой автоматизации
 - Техническую эксплуатацию: текущую эксплуатацию, ТО
 - Запасное имущество и принадлежности
 - Организация транспортного сервиса
 - Амортизация оборудования
 - Расходы на коммунальные услуги.
 8. Расходы на инфраструктурный менеджмент:
 - Уборочный сервис
 - Транспортный сервис
 - Службу безопасности
 - Инфраструктурная эксплуатация
 - Эксплуатация наружной инфраструктуры
 - Сервис питания
 - Вывоз, утилизация мусора
 - Офисные сервисы
 - Управление мероприятиями.
- Имущественные налоги.

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со Сборником рыночных корректировок СРК-2021, изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В данном расчете использованы аналоги, наиболее близкие по своим характеристикам к классу «В». В связи с этим, величина операционных и эксплуатационных расходов была принята для торговых помещений класса «В».

Таблица 7-3

Класс	В
Торговые помещения	
Операционные расходы	8205
Эксплуатационные расходы	5398

Для получения величины арендной ставки без учета операционных расходов из величины арендной ставки, в которую эксплуатационные расходы включены, была вычтена величина операционных расходов, указанная выше в таблице, в соответствии с функциональным назначением помещений. В случае если арендная ставка объекта-аналога указана без учета эксплуатационных расходов, из величины указанной арендной ставки была вычтена разность между операционными и эксплуатационными расходами, исходя из данных, представленных в таблице, в соответствии с функциональным назначением рассматриваемых помещений.

Таблица 7-4

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения сравнительным подходом. Расчет рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения, с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату определения справедливой стоимости.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	х	https://www.cian.ru/re nt/commercial/261272197/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/234694663/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/259612296/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/267951704/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/266806880/
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2	г. Москва, ул. Архитектора Власова, 20А	г. Москва, Ленинский просп., 70/11	г. Москва, ул. Удальцова, 1к1	г. Москва, просп. Вернадского, 25	г. Москва, Севастопольский просп., 61к1
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	х	20 000р.	20 629р.	23 427р.	24 000р.	23 721р.
НДС		включен	включен	не включен	не включен	не включен
ПОПРАВКА		-20%	-20%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		-3 333р.	-3 438р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		16 667р.	17 191р.	23 427р.	24 000р.	23 721р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы не включены
ПОПРАВКА		-2 807р.	-2 807р.	-2 807р.	-8 205р.	-2 807р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		13 860р.	14 384р.	20 620р.	15 795р.	20 914р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
ПОПРАВКА	х	-624р.	-647р.	-928р.	-711р.	-941р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		13 236р.	13 737р.	19 692р.	15 084р.	19 973р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		13 236р.	13 737р.	19 692р.	15 084р.	19 973р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Калужская	Университет	Проспект	Проспект	Новые Черемушки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
				<i>Вернадского</i>	<i>Вернадского</i>	
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>5%</i>	<i>-12%</i>	<i>-5%</i>	<i>-5%</i>	<i>-2%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>662р.</i>	<i>-1 648р.</i>	<i>-985р.</i>	<i>-754р.</i>	<i>-399р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>13 898р.</i>	<i>12 089р.</i>	<i>18 707р.</i>	<i>14 330р.</i>	<i>19 574р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
подвал и техэтаж, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>3 833,20</i>	<i>650,00</i>	<i>605,00</i>	<i>461,00</i>	<i>411,40</i>	<i>430,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>13 898р.</i>	<i>12 089р.</i>	<i>18 707р.</i>	<i>14 330р.</i>	<i>19 574р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>3 833,20</i>	<i>650,0</i>	<i>605,0</i>	<i>461,00</i>	<i>411,4</i>	<i>430,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-1 946р.</i>	<i>-1 692р.</i>	<i>-2 619р.</i>	<i>-2 006р.</i>	<i>-2 740р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>11 952р.</i>	<i>10 397р.</i>	<i>16 088р.</i>	<i>12 324р.</i>	<i>16 834р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>11 952р.</i>	<i>10 397р.</i>	<i>16 088р.</i>	<i>12 324р.</i>	<i>16 834р.</i>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>11 952р.</i>	<i>10 397р.</i>	<i>16 088р.</i>	<i>12 324р.</i>	<i>16 834р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		11 952р.	10 397р.	16 088р.	12 324р.	16 834р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		11 952р.	10 397р.	16 088р.	12 324р.	16 834р.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		11 952р.	10 397р.	16 088р.	12 324р.	16 834р.

Расчет величины арендной платы для рассматриваемых помещений представлен ниже в таблице.

Таблица 7-5

	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная величина рыночной арендной ставки за 1 кв.м в год, с учетом корректировок, руб.	11 952р.	10 397р.	16 088р.	12 324р.	16 834р.
Весовой коэффициент	0,1939	0,1631	0,2057	0,2057	0,2317
Средневзвешенная величина арендной ставки, руб./кв.м/год	13 758р.				

Источник: расчет оценщика

Обоснование вводимых корректировок для помещений торгового назначения

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемым объектом недвижимости проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

На дату определения справедливой стоимости, при сделках сдачи помещений в аренду, в процессе переговоров собственники объектов недвижимости готовы предоставлять дополнительные скидки. В результате анализа рынка недвижимости скидки при сдаче объектов недвижимости в аренду, на дату определения справедливой стоимости, достигали 5-10%.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Сборником рыночных корректировок СРК-2021, изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при сдаче в аренду торговых помещений в размере **-4,5%**.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения по сдаче объектов-аналогов в аренду актуальны на декабрь 2021г.

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в арендную ставку объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м помещений, занимаемых супермаркетами (12 000р. - 23 000р.) в г.Москве, полученной из анализа рынка недвижимости Knight Frank², которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

- ✓ В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро г.Москвы, расположенных в пределах МКАД. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.
- ✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение рыночной стоимости за торговые помещения, минимальному значению – минимальное значение рыночной стоимости торговых помещений.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

Таблица 7-6

Станция	Тропарево	Университет	Калужская	Проспект Вернадского	Новые Черемушки
Корректировка	0%	-12%	5%	-5%	-2%

Источник: расчеты оценщика

² <https://zdanie.info/2393/2466/news/14191>

Корректировка на особенности расположения. Помещения торгового назначения объекта недвижимости расположены в надземных этажах, что сопоставимо с расположением объектов-аналогов. Введение корректировки не требуется.

Корректировка общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.):

Таблица 7-7

г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
	50-125	0,86	1,00	1,15	1,32	1,37	1,53
	125-300	0,75	0,87	1,00	1,15	1,19	1,33
	300-750	0,65	0,76	0,87	1,00	1,04	1,16
	750-1500	0,63	0,73	0,84	0,96	1,00	1,11
	>1500	0,56	0,65	0,75	0,86	0,90	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По своему фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации. По наличию коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с коммуникациями помещений торгового назначения, расположенных в объекте недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на парковку. По наличию парковки все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с помещениями торгового назначения, расположенными в объекте недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на выход на красную линию. По наличию выхода на красную линию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с помещениями торгового назначения, расположенными в объекте недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особые условия. Особые условия не выявлены. Введение корректировки не требуется.

Величина корректировок, вводимых в арендную ставку выбранных объектов-аналогов, представлена в *таблице 7-4* настоящего Отчета.

Расчет величины арендной ставки.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины арендной платы за 1 кв.м в год.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными величинами арендной платы аналогов в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина арендной ставки оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + + C_n \times K_{yBn}$$

где: $C_1, C_2, ..., C_n$ - скорректированная величина арендной платы объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, ..., K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i – относительная поправка i -го аналога.

В результате проведенных расчетов, было установлено, что величина арендной платы для помещений торгового назначения, расположенных в объекте недвижимости, на дату оценки без учета НДС и операционных расходов, составляет: **13 758 руб./кв.м в год**. Ее величина за последующие периоды вычислялась с учетом прогнозной инфляции по данным МЭРТ³. Здесь следует уточнить, что для ставки, указанной в договоре аренды, инфляция не учитывалась, поскольку, согласно условиям договора, размер арендной ставки является постоянным до окончания договора.

7.5.3. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

Пояснения к расчетам

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей на период, предшествующий окончанию текущего договора аренды, равны 0%, поскольку объект сдан полностью.

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей после окончания текущего договора аренды, операционные расходы приняты на основании данных, полученных из анализа рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2021г., проведенного аналитическим агентством Colliers⁴. Величина вакантности для помещений торгового назначения была принята в размере 11,5%.

Величина арендной ставки за помещения торгового назначения была определена без учета операционных расходов. В связи с этим, вычитание операционных расходов в данном случае не требуется.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций аналитического агентства Colliers⁵ по итогам 2021г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 9,5% (как среднее значение диапазона 9,0%-10,0%).

Обоснование ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования производится по методу суммирования (кумулятивного построения) согласно которому ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск, низкую ликвидность и компенсации за управление инвестициями.

$$K_d = K_{bp} + K_p + K_l + K_{yn}$$

где, K_d – ставка дисконтирования;

K_{bp} – безрисковая ставка;

K_p – коэффициент компенсации за риск;

K_l – коэффициент компенсации за ликвидность;

K_{yn} – коэффициент компенсации за управление инвестициями.

Безрисковая ставка

В условиях России при определении ставки дисконта в качестве безрисковой может быть принята ставка по вложениям, характеризующимся наименьшим уровнем риска. В

качестве показателя доходности безрисковых операций принята доходность долгосрочных государственных облигаций ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки. Безрисковая ставка принята в размере 8,44%.

(Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Коэффициент компенсации за риск

При расчете коэффициента компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Расчет компенсации за риск приведен в нижеследующей таблице

Таблица 7-8

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					x					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					x					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный						x				
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			x							
Ускоренный износ здания	динамичный				x						
Неполучение арендных платежей	динамичный				x						
Неэффективный менеджмент	динамичный			x							
Криминогенные факторы	динамичный		x								
Финансовые проверки	динамичный				x						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		x								
Количество наблюдений		0	2	2	3	2	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	6	12	10	6	0	0	0	0
Сумма		38									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		3,8									

Расчеты оценщика

Коэффициент компенсации за ликвидность

В связи с тем, что объект недвижимости не обладает абсолютной ликвидностью (период от момента принятия решения о реализации до продажи занимает определенное время) необходимо в ставке дисконтирования учесть поправку на ликвидность.

Расчет коэффициента компенсации за ликвидность определяется по следующей формуле:

$$K_{кл} = \left(1 - \frac{1}{(1 + K_B)^{\frac{\Pi}{12}}} \right) \times K_K$$

где $K_{кл}$ – коэффициент компенсации за ликвидность;

K_B – безрисковая ставка;

Π – маркетинговый период;

K_K – ставка капитализации.

В случае решения о продаже рассматриваемых объектов недвижимости маркетинговый период может составить от 6 до 12 месяцев, в среднем 9 месяцев.

В результате произведенных расчетов, коэффициент компенсации за ликвидность составляет 0,56%.

Коэффициент компенсации за управление инвестициями

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку надбавки за инвестиционный менеджмент. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Для подобного объекта недвижимости не требуются специальные усилия по инвестиционному менеджменту, поэтому компенсация за управление инвестициями устанавливается оценщиком на уровне 2%.

Расчет ставки дисконтирования приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-9

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	8,44%
Компенсация за риск	3,8%
Компенсация за ликвидность	0,56%
Компенсация за управление инвестициями	2%
Ставка дисконтирования	14,80%

Расчеты оценщика

Расчет справедливой стоимости Единого объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода дисконтирования денежных потоков приведен ниже в таблице.

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода дисконтирования денежных потоков, по состоянию на дату оценки.

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	3 833,20				
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	3 833,20				
Определение потенциального валового дохода					
Рыночная ставка арендной платы для Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год	13 758				
Прогнозируемое изменение рыночной ставки арендной платы, %		0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Рыночная ставка арендной платы Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год*		30 371р.	13 758р.	13 896р.	14 035р.
Потенциальный валовой доход, руб./год		116 418 713р.	52 737 166р.	53 264 537р.	53 797 183р.
Определение затрат					
Затраты на завершение строительно-монтажных и ремонтных работ, руб.					
Продолжительность проведения работ, месяц					
Стоимость работ по расчетным периодам, руб.					
Продолжительность работ, месяц					
Площадь изымаемых из оборота на момент проведения работ, %					
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	11,50%				
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей по Объекту оценки, %		0,00%	11,50%	11,50%	11,50%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей по Объекту оценки, руб./год		0р.	6 064 774р.	6 125 422р.	6 186 676р.
Определение действительного валового дохода					
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год		116 418 713р.	46 672 392р.	47 139 115р.	47 610 507р.
Операционные расходы, % от ПВД	0%	0%	0%	0%	0%
Операционные расходы, руб./год		0р.	0р.	0р.	0р.
Чистый операционный доход, руб./год		116 418 713р.	46 672 392р.	47 139 115р.	47 610 507р.
Определение рыночной стоимости					

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Ставка возвратной капитализации, %	9,50%				
Капитализированная стоимость (реверсия - реализация объекта после эффективного времени эксплуатации), руб.					501 163 228р.
Чистая выручка от продажи, руб.					501 163 228р.
Итого чистый доход по расчетным периодам, руб./год		116 418 713р.	46 672 392р.	47 139 115р.	501 163 228р.
Ставка дисконтирования, %	14,80%				
Коэффициенты приведения будущих доходов к текущей стоимости при ставке дисконтирования		0,977	0,955	0,933	0,933
Приведенные доходы к текущей стоимости актива, руб./год		113 741 083р.	44 572 134р.	43 980 795р.	467 585 291р.
Текущая стоимость будущих доходов за расчетный период, руб.	669 879 303р.				
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	669 879 303р.				
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	803 855 164р.				

Расчеты оценщика

7.6. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом проведен методом сравнительного анализа продаж.

7.6.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i-го объекта-аналога;

W_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i-го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i-го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i-го объекта-аналога по j-му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по купле-продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесением поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости.
- ✓ согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

7.6.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с рассматриваемым объектом. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее

рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину стоимости влияют следующие факторы:

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ местоположение;
- ✓ выход на красную линию;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка.

Рынок торговой недвижимости г. Москвы на дату определения справедливой стоимости Объекта недвижимости находился в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м помещений, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемым объектом недвижимости проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что цены предложения выбранных объектов-аналогов включают НДС. Корректировка не вводилась. Справедливая стоимость Объекта недвижимости была получена с учетом НДС.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Сборником рыночных корректировок СРК-2021, изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже торговых помещений в размере **-8,5%**.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на декабрь 2021г.

Корректировка на местоположение.

Порядок расчета данной корректировки приведен выше по тексту Отчета.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

Таблица 7-11

Станция	Корректировка
Тропарево	0%
Калужская	5%
Варшавская	7%
Новые Черемушки	-2%
Чертановская	7%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта недвижимости расположены на наземных этажах, как и аналоги. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.):

Таблица 7-12

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние здания.

По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечание: фактическое состояние зданий выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечание: фактическое состояние помещений выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом недвижимости. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.), размер данной корректировки составляет 12%. Учитывая вышесказанное, в стоимость выбранных объектов-аналогов, не имеющих организованную парковку, была введена повышающая корректировка в размере **12%**.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины рыночной стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов в данном случае неприменим. В практике итоговая величина рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная

величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + + C_n \times K_{yBn},$$

где: $C_1, C_2, \dots, C_n$ - скорректированная стоимость объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_1^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости приведен в нижеследующей таблице.

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/268526999/	https://www.cian.ru/sale/commercial/233790194/	https://www.cian.ru/sale/commercial/257581671/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265008581/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265030797/
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2	г. Москва, ул. Покрышкина, 5С1	г. Москва, Профсоюзная ул., 76	г. Москва, Варшавское ш., 72К2	г. Москва, Профсоюзная ул., 43К1	г. Москва, Черноморский бул., 17К1
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		42 000 000р.	224 900 000р.	92 000 000р.	85 860 000р.	135 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	199 052р.	195 056р.	208 051р.	200 000р.	229 983р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		199 052р.	195 056р.	208 051р.	200 000р.	229 983р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
ПОПРАВКА	x	-16 919р.	-16 580р.	-17 684р.	-17 000р.	-19 549р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		182 133р.	178 476р.	190 367р.	183 000р.	210 434р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		182 133р.	178 476р.	190 367р.	183 000р.	210 434р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Тропарево	Калужская	Варшавская	Новые Черемушки	Чертановская
ПОПРАВКА	x	0%	5%	7%	-2%	7%
ПОПРАВКА	x	0р.	8 924р.	13 326р.	-3 660р.	14 730р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		182 133р.	187 400р.	203 693р.	179 340р.	225 164р.
ВЫХОД НА	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
КРАСНУЮ ЛИНИЮ						
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		182 133р.	187 400р.	203 693р.	179 340р.	225 164р.
ФУНКЦИОНАЛЬН ОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		182 133р.	187 400р.	203 693р.	179 340р.	225 164р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи
Площадь подвала, кв.м						
Площадь наземных этажей, кв.м	3 833,2	211,0	1 153,0	442,2	429,3	587,0
ПОПРАВКА	х	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ПОПРАВКА	х	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		182 133,1	187 400,4	203 692,7	179 340,0	225 164,0
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	3 833,2	211,0	1 153,0	442,2	429,3	587,0
ПОПРАВКА	х	-12%	-3%	-8%	-8%	-8%
ПОПРАВКА	х	-21 856р.	-5 622р.	-16 295р.	-14 347р.	-18 013р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		160 277р.	181 778р.	187 398р.	164 993р.	207 151р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		160 277р.	181 778р.	187 398р.	164 993р.	207 151р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		160 277р.	181 778р.	187 398р.	164 993р.	207 151р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		160 277р.	181 778р.	187 398р.	164 993р.	207 151р.
ПАРКОВКА	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
ПОПРАВКА	х	12%	0%	0%	12%	0%
ПОПРАВКА	х	19 233р.	0р.	0р.	19 799р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		179 510р.	181 778р.	187 398р.	184 792р.	207 151р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	Х	179 510р.	181 778р.	187 398р.	184 792р.	207 151р.
Относительная поправка	х	0,2914	0,1596	0,2274	0,2740	0,2274
Весовой коэффициент	х	0,1550	0,2830	0,1986	0,1648	0,1986
Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта с учетом НДС, руб./кв.м	188 078р.					
Справедливая стоимость объекта с учетом НДС, руб.	720 940 590р.					

Источник: расчеты оценщика

7.7. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости - здания затратным подходом

7.7.1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке

Общие положения

Расчет стоимости воспроизводства/замещения улучшений, расположенных на земельном участке, проводится с использованием элементов затратного подхода.

При проведении расчета с использованием затратного подхода производится расчет затрат на строительство объекта недвижимости в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта недвижимости.

В процессе оценки затратным подходом определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения стоимости с учетом всех видов износа и устареваний. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Затраты на строительство зданий и сооружений определяется затратами на создание новых зданий и сооружений, в современных условиях, с сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий строительства объектов недвижимости: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, затрат на топливо, энергию, эксплуатацию машин, оборудования, инвентаря, транспортных тарифов и т.д.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их затраты на воспроизводство и затраты на замещение. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае расчет затрат на строительство проводился с позиций затрат на замещение.

Определение затрат на замещение объекта недвижимости

В данном случае, расчет затрат на замещение рассматриваемого объекта недвижимости проводился с применением Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ 2016г., и коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенных на основе Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», издаваемого «КО-ИНВЕСТ», выпуск №102, №106 и №115.

Общая информация по справочникам оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ⁶

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости замещения зданий основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении пятнадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, а также документации, предоставленной коллегами из других оценочных компаний, в т.ч. данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Сферой применения справочника является в первую очередь оценочная деятельность, когда требуется определить стоимость воспроизводства или замещения объекта оценки,

⁶ Описание приведено в соответствии с информационной основой и принципами построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

определить стоимость страхования, произвести расчет размера нанесенного ущерба, девелоперская деятельность - для составления бюджета предстоящего строительства, расчета эффективности инвестиционных программ. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

Справочник применим на территории преобладающей части регионов Российской Федерации. При сопоставимости технических решений общественных зданий, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах с применением адекватной методики и пересчета показателей в соответствующие национальные валюты.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016г. Пересчет в цены на 01.12.2021г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- ✓ прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- ✓ накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- ✓ прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- ✓ средняя величина затрат, отражаемых в главах 1,3-7 для условий точечной застройки объектов;
- ✓ усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- ✓ стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;
- ✓ оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Так, в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- ✓ надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
- ✓ выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- ✓ надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- ✓ суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- ✓ полевое довольствие;
- ✓ оплата дополнительных отпусков;

- ✓ оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;
- ✓ другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда в соответствии с установленным законодательством порядком.

В справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- ✓ содержание временной связи;
- ✓ затраты на первичную очистку от снега;
- ✓ затраты на снегоборьбу;
- ✓ затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- ✓ затраты на командирование работников;
- ✓ затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ✓ затраты на авиатранспорт;
- ✓ затраты на перебазирование подрядных организаций;
- ✓ дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- ✓ затраты на оргнабор рабочих и др.;
- ✓ затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- ✓ приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель
- ✓ плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства;
- ✓ возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела «Элементы благоустройства».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Расчет затрат на замещение

Расчет с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- ✓ подготовить исходные данные об оцениваемом объекте недвижимости;
- ✓ определить конструктивную систему и класс качества объекта недвижимости;
- ✓ подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- ✓ определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- ✓ рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- ✓ произвести расчёты стоимости объекта недвижимости.

В качестве объекта-аналога, принятого для расчета затрат на замещение объекта недвижимости, без учета общего накопленного износа, был выбран аналог, который по своим объемно-планировочным и конструктивным особенностям, в текущем состоянии, является наиболее сопоставимым с рассматриваемым зданием.

Для пересчета из базовых цен 01.01.2016г., в которых составлен Справочник оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ 2016г., были применены коэффициенты пересчета стоимости строительства по состоянию на дату оценки, определенные на основе Межрегионального информационно-

аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», издаваемого «КО-ИНВЕСТ», выпуск №102, №106 и №115.

При расчете затрат на замещение была добавлена предпринимательская прибыль и НДС, которые не учтены в сборнике «Общественные здания».

Расчет предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Расчет величины предпринимательской прибыли был проведен в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27 2020 г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Ее размер составил **30%** для производственных зданий.

Расчет затрат на замещение

Расчет затрат на замещение объекта недвижимости, с применением Справочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, представлен ниже в таблице.

Таблица 7-14

Месторасположение:	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2
Общая площадь, кв.м	77,20
Строительный объем, куб.м	249,00
в том числе	
надземная часть	249,00
подземная часть	-

Наименование показателей и поправок		Здание-аналог	
		Сборник "Укрупненные показатели стоимости строительства "Общественные здания", 2016г.	
		Код	О3.06.000.0021
		Бытовое помещение	класс конструктивной системы КС-1
		кв.м.	до 5000
1	2	3	4
1	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./куб.м	СС=	5 967,00р.
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)		
	- на отсутствие части наружных стен	ДССТ=	0,00р.
	- на различие в высоте этажа	ДСн=	0,00р.
	- на различие в количестве перегородок	ДСперег=	0,00р.
	- на наличие подвалов	ДСпод=	0,00р.
	- на наличие фонарей	ДСфон=	0,00р.
	- на учет особостроительных работ	ДСос=	0,00р.
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	ДСфунд=	0,00р.
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- перекрытий	ДСперекр=	0,00р.
	- каркаса	ДСкарк=	0,00р.
	- кровли	ДСкр=	0,00р.
	- наружных стен	ДСнар=	0,00р.
	- перегородок	ДСпер=	0,00р.
	- полов	ДСпол=	0,00р.
	- заполнения проемов	ДСзап=	0,00р.
	- отделки	ДСотд=	0,00р.
	- коммуникаций	ДСком=	0,00р.

	- специальные конструкции	DCс.кон=	0,00р.
	Итого по первой группе поправок	SDC=	0,00р.
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объеме здания	КО=	1,00
	- на различие в площади здания	КП=	1,00
	- на различие в климате	Кклим=	1,00
	- на сейсмичность	Ксейсм=	1,00
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз=	1,00
	- на региональное различие в уровне цен	Крег.-эк.=	1,000
	- на зональное различие в уровне цен	Кзон.-эк.=	1,00
	- на изменение цен после издания справочника	Кинф.=	1,7103
	<i>определен на основании Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ", выпуск 102, 106, 112</i>		
	предпринимательская прибыль*, %	КПРИнв=	30%
	НДС, %	КНДС=	20%
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К=	2,668
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	СК=(CC+SDC)хК=	15 920р.
* <i>предпринимательская прибыль, - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.</i>			
Затраты на замещение объекта недвижимости в ценах на дату проведения расчета, с учетом НДС составляет (округленно), руб.:			3 964 080р.

В результате проведенных расчетов, затраты на замещение рассматриваемого объекта недвижимости, рассчитанные с применением Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС составляют: **3 964 080 рублей.**

Пояснения к расчетам:

В данном случае, в качестве объекта-аналога был выбран объект недвижимости, который по своим конструктивным особенностям и объемно-планировочным решениям близок к рассматриваемому объекту недвижимости. В случае отличий в объемно-планировочных решениях, в стоимостной показатель выбранного объекта-аналога, были введены корректировки на разницу в объеме или площади.

Корректировка на разницу в объеме или площади.

В случае, если выбранный объект-аналог отличается по площади или строительному объему от рассматриваемого объекта недвижимости, определяется корректировка на объем (площадь). Корректировка вводится в соответствии с рекомендациями по использованию Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ. Ниже приведена таблица, в соответствии с которой и была принята корректировка.

Таблица 7-15

$V_0/V_{СПР}$	K_0	$S_0/S_{СПР}$	K_0
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,0
0,70-1,30	1,0	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

где, V_0 - строительный объем рассматриваемого объекта;

$V_{СПР}$ - строительный объем объекта-аналога;

S_0 - площадь рассматриваемого объекта;

$S_{СПР}$ - площадь объекта-аналога;

K_O - корректировка на объем или площадь соответственно.

Определение износа и устареваний

Износ — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Физический износ

Физический износ - есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Физический износ оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на дату проведения оценки, был определен исходя из физического износа отдельных конструктивных элементов здания.

Конструктивные элементы и их удельный вес в составе оцениваемого объекта недвижимости были приняты в соответствии со Справочниками оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, 2016г.

При расчете физического износа по конструктивным элементам здания, необходимо отметить, что определение физического износа основных несущих конструкций, таких как фундаменты, стены, перекрытия, невозможно без проведения инструментального обследования данных конструкций.

В данном случае, физический износ конструктивных элементов был определен исходя из следующих показателей:

- ✓ для основных несущих конструктивных элементов (фундамент, наружные стены, перекрытия) физический износ был рассчитан, исходя из физического износа, накопленного с момента ввода здания в эксплуатацию до даты проведения оценки. Физический износ данных конструктивных элементов был определен по следующей формуле:

$$I_{\text{Физ(ОКЭ)}} = \frac{CC_{\text{ДВЭ-12.2021}}}{CC_H}$$

где $I_{\text{Физ(ОКЭ)}}$ - физический износ основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия);

$CC_{\text{ДВЭ-12.2021}}$ - срок службы конструктивных элементов объекта недвижимости с момента ввода здания в эксплуатацию до даты проведения оценки;

CC_H - нормативный срок службы конструктивных элементов, который определен в соответствии с группой капитальности здания (150 лет – фундаменты, наружные капитальные стены, каркас, перекрытия и 100 лет – внутренние стены и перегородки, источник: «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» Госстрой СССР).

- ✓ для остальных конструктивных элементов (проемы, кровля, полы, отделка, инженерные коммуникации) физический износ принят на основании визуального осмотра по признакам износа по ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой.

Расчет физического износа рассматриваемого объекта недвижимости представлен ниже в таблице.

Таблица 7-16

г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Физический износ фактически существующих конструктивных элементов, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
Подземная часть, включая фундамент	5,03%	37%	1,86%
Стены наружные с отделкой	0,00%	0%	0,00%
Внутренние стены и перегородки	27,96%	37%	10,35%
Перекрытия и покрытия	0,00%	0%	0,00%
Кровля	14,96%	37%	5,54%
Каркас	3,99%	45%	1,80%
Проемы	9,99%	40%	4,00%
Полы	9,01%	45%	4,05%
Отделка	5,03%	45%	2,26%
Прочие конструкции	0,00%	0%	0,00%
Специальные конструкции	3,01%	0%	0,00%
Инженерные коммуникации:			
- отопление, вентиляция и кондиционирование	11,90%	45%	5,36%
- водоснабжение и канализация	2,09%	45%	0,94%
- электроснабжение и освещение	5,76%	45%	2,59%
- слаботочные системы	1,29%	45%	0,58%
- прочие системы и специальное оборудование	0,00%	0%	0,00%
Итого	100,0%		39,32%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание отражает потерю стоимости из-за неспособности здания адекватно выполнять на момент проведения оценки те функции, для которых оно предназначено. Функциональным устареванием является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

На момент проведения оценки, объект недвижимости по своим объемно-планировочным решениям, применяемым строительным материалам, качеству произведенных строительных работ, инженерному оборудованию соответствует рыночным требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости аналогичного назначения. Таким образом, признаки функционального устаревания для рассматриваемого объекта недвижимости не выявлены и в расчетах функциональное устаревание принято равным 0%.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание — это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, неблагоприятного окружения, экологической обстановки, транспортной доступности и других качественных параметров окружения.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Экономическое устаревание обычно вызвано отсутствием активного рынка, отсутствием спроса на аналогичные объекты недвижимости.

Признаки экономического устаревания для рассматриваемого объекта недвижимости не выявлены и в расчетах экономическое устаревание принято равным 0%.

Общий накопленный износ

Общий накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{эконом}})$$

где $I_{\text{физ}}$ - выраженная в долях степень частичного обесценения – физического;

$I_{\text{функ}}$ - выраженная в долях степень частичного обесценения – функционального;

$I_{\text{внеш}}$ - выраженная в долях степень частичного обесценения - экономического.

В данном случае, общий накопленный износ рассматриваемого объекта недвижимости равен его физическому износу.

Определение затрат на замещение объекта недвижимости с учетом общего накопленного износа

Затраты на замещение рассматриваемого объекта недвижимости с учетом общего накопленного износа, были определены по следующей формуле:

$$C_{\text{СИ}} = C_{\text{С}} \times (1 - I)$$

где $C_{\text{СИ}}$ - затраты на замещение с учетом общего накопленного износа;

$C_{\text{С}}$ - затраты на замещение;

I - общий накопленный износ.

Затраты на замещение объекта недвижимости, с учетом общего накопленного износа, по состоянию на дату проведения оценки, составляют (округленно):

Таблица 7-17

г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2

Затраты на замещение объекта недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, руб.	3 964 000р.
Общий накопленный износ, %	39%
Затраты на замещение объекта недвижимости, с учетом общего накопленного износа и с учетом НДС, по состоянию на дату оценки, руб.	2 418 000р.
Затраты на замещение объекта недвижимости, с учетом общего накопленного износа и без учета НДС, по состоянию на дату оценки, руб.	2 015 000,0р.

7.8. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Единого объекта недвижимости

Для получения итоговой справедливой стоимости Единого объекта недвижимости необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта недвижимости при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Единого объекта недвижимости, установленной в результате применения подхода.

Нежилое здание общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050):

Для определения справедливой стоимости Объекта недвижимости использованы два подхода – доходный и сравнительный и в рамках каждого из подходов использовался только один метод.

Доходный подход отражает ожидания потенциального инвестора, выражаемые в получении определенного потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости.

Оба подхода основываются на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражают ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В связи с чем обоим подходам присвоен вес 50%.

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Нежилое здание, общей площадью 77,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

В данном случае расчет справедливой стоимости для единого объекта не производился, поскольку рыночная стоимость здания бытового обслуживания определялась с применением затратного подхода (на дату оценки на открытом рынке отсутствуют предложения по продаже и аренде аналогичных объектов), и результатом расчета затратным подходом является стоимость здания без учета земельного участка. Что касается рыночной стоимости здания, затратному подходу присвоен вес 100%, согласование результатов не требуется.

Таблица 7-18

Наименование объекта	Справедливая стоимость с учетом НДС, определенная затратным подходом, руб.	Вес, %	Справедливая стоимость с учетом НДС, определенная сравнительным подходом, руб.	Вес, %	Справедливая стоимость с учетом НДС, определенная доходным подходом, руб.	Вес, %	Итоговая справедливая стоимость единого объекта с учетом НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость единого объекта без учета НДС, руб.
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2	-	-	720 940 590,00р.	50%	803 855 164,00р.	50%	762 398 000,00р.	635 331 666,67р.

Источник: расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 лежат в диапазоне от 718 334 014р. до 794 051 213р. с учетом НДС.

В качестве границ интервалов был принят разброс значения цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода, т.к. данный подход является наиболее рыночным с точки зрения используемой информации, основанной на прямом использовании данных о ценах предложений.

8. Заключение о справедливой стоимости единого объекта недвижимости

Проведенный анализ недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость единого объекта – права долгосрочной аренды земельного участка⁷ и нежилого здания общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050), по состоянию на 30 декабря 2021 года составляет:

С учетом НДС: 762 398 000,00р. (Семьсот шестьдесят два миллиона триста девяносто восемь тысяч рублей)

Без учета НДС: 635 331 666,67р. (Шестьсот тридцать пять миллионов триста тридцать одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек).

⁷ Имеется в виду часть рассматриваемого земельного участка, относящаяся к данному зданию.

9. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки – права долгосрочной аренды земельного участка

Поскольку в данном Отчете оценивается право долгосрочной аренды земельного участка, имеющего улучшения – нежилые здания, расчет рыночной стоимости проводится на основе метода выделения, приведенного в Распоряжении Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". Описание данного метода приведено ниже:

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Таким образом, Оценщик далее осуществляет расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

По данным справочника коэффициентов ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) по состоянию на 01.11.2021г., наиболее вероятное значение доли земельного участка в едином объекте недвижимости для объектов торгового назначения составляет 0,35 или 35%.

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,35	0,22	0,48

Данное значение использовано при дальнейшем расчете.

Таблица 9-1

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок, руб.	762 398 000р.
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	35,00%
Стоимость прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости, руб.	266 839 300р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	495 558 700р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	412 965 583р.

Источник: расчеты оценщика

Здесь следует уточнить, что в рамках расчета, приведенного выше, учтена лишь часть единого земельного участка, относящаяся к зданию общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050). Далее необходимо вычислить долю здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047) в общей площади земельного участка и, соответственно, в его стоимости:

Таблица 9-2

	Площадь строений, кв.м	Доля в общей площади, %	Общая площадь земельного участка, приходящегося на постройки, кв.м	Средний коэффициент стоимости в зависимости от назначения	Стоимость земельного участка, приходящегося на постройки, руб./кв.м	Стоимость земельного участка, приходящегося на постройки, руб.
Общая	3 910,40	100,00%	6 403,00	-	-	268 683 353,37
Здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2	3 833,20	98,03%	6 276,59	1,02	42 513,42	266 839 300,00
Здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2, стр. 2	77,20	1,97%	126,41	0,35	14 587,94	1 844 053,37

Источник: расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

После вычисления суммарной площади построек, расположенных на данном земельном участке, вычисляем долю каждой постройки в общей площади путем деления общей площади каждого здания на общую площадь всех построек. Таким образом, получаем долю площади каждого здания в процентах в общей площади построек. Соответственно, доля земельного участка, приходящегося на данное здание, будет пропорциональна доле этого здания в общей площади построек. Таким образом, исчисляем площадь земельного участка, приходящуюся на каждую постройку.

Известно, что постройки, находящиеся на данном земельном участке, имеют различное назначение: здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2, используется для размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (для эксплуатации нежилого здания торгового назначения); в то время как здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 используется для размещения учреждений и организаций бытового обслуживания.

По данным ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт⁸, земельные участки имеют различную стоимость в зависимости от их фактического использования. Коэффициенты стоимости для частей земельного участка в зависимости от назначения приведены в таблице ниже.

Таблица 9-3

Наименование разрешенного использования участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее соотношение рыночных аналогичных по остальным земельным участкам	значение удельных цен по параметрам
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,18	0,54	0,35	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м		4.4	0,52	1,57	1,02

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

Поскольку на основе предыдущих расчетов Оценщиком была определена рыночная стоимость права аренды части земельного участка, используемой для эксплуатации нежилого здания торгового назначения, расположенного по адресу: ул. Островитянова, д. 2, далее можно определить стоимость права аренды части земельного участка, используемой для эксплуатации здания бытового обслуживания, расположенного по адресу: ул. Островитянова, д. 2, стр. 2. Итоговый коэффициент стоимости для данного здания составит $0,35/1,02 = 0,343$, что позволит определить рыночную стоимость права аренды части земельного участка, относящейся к этому зданию, и таким образом, получить итоговую рыночную стоимость права аренды единого земельного участка общей площадью 6 403 кв.м.

Далее, с учетом требований п. 50(d) Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (утвержден Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н), а также учитывая, что в рамках настоящего отчета были учтены арендные платежи за земельный участок, необходимо включить обратно величину признанного обязательства по аренде, чтобы получить балансовую стоимость инвестиционной недвижимости на основе модели учета по справедливой стоимости. Согласно данным справки от 30.12.2021г. о балансовой стоимости обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), размер данного обязательства составляет: **34 478 843,23р.**

С учетом вышесказанного справедливая стоимость права аренды земельного участка составит:

Таблица 9-4

Показатель	Значение
Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка, руб.	34 478 843,23р.
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, с учетом НДС, руб.	268 683 353р.
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	223 902 794р.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	258 381 638р.

10. Выводы:

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021 г. составляет, без учета НДС:

412 965 583р. (Четыреста двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот восемьдесят три рубля)

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021 г. составляет, без учета НДС:

2 015 000р. (Два миллиона пятнадцать тысяч рублей)

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), по состоянию на 30 декабря 2021 года составляет (округленно):

258 381 638р. (Двести пятьдесят восемь миллионов триста восемьдесят одна тысяча шестьсот тридцать восемь рублей)

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

34 478 843,23р. (Тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят восемь тысяч восемьсот сорок три рубля 23 копейки)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м., в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

223 902 794 (Двести двадцать три миллиона девятьсот две тысячи семьсот девяносто четыре рубля)

Оценщик I категории



О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

11. Законодательные и нормативно-правовые акты, методическая и справочная литература, другие данные

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2020 г.
17. Сборник рыночных корректировок СРК-2021, изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
18. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.)
19. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
20. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

12. Приложения

оКопии информационных материалов, использованные при проведении оценки;
оКопии документов Оценщика;
оКопии документов, предоставленных Заказчиком.

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257581671/>

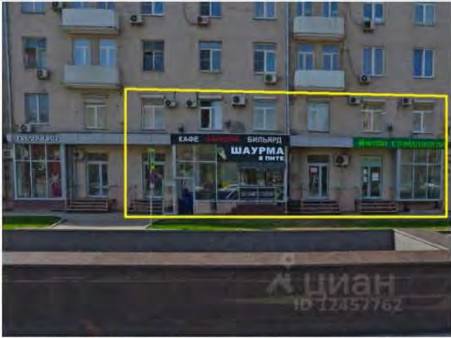
Торговая площадь, 442,2 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 72К2 [На карте](#)

Варшавская откроется в 2022 - 5 мин. пешком

В избранное

9 фото



442,2 м² 1 из 5 Свободно

Отзыв о сайте

92 000 000 Р

208 051 Р за м²

Penny Lane Realty Торговая недвижимость

Профи PRO

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Ещё 534 объекта

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/268526999/>

Здание, 211 м²

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 5С1 [На карте](#)

Юго-Западная - 10 мин. пешком Озерная - 17 мин. пешком

Тропарево - 3 мин. на транспорте

В избранное

5 фото



Отзыв о сайте

42 000 000 Р

199 053 Р за м²

ID 13862329

PRO

Ещё 12 объектов

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265008581/>

Свободное назначение, 429,3 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Профсоюзная ул., 43К1 [На карте](#)

Новые Черемушки - 2 мин. пешком Профсоюзная - 14 мин. пешком

Калужская - 17 мин. пешком

В избранное

25 фото



Отзыв о сайте

85 860 000 Р

200 000 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ID 16343692

Ещё 2 объекта

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/265030797/>

в офисном здании на Черноморском бульваре, 17К1

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Черноморский бул., 17К1 На карте

М. Чертановская - 6 мин. пешком М. Варшавская - 7 мин. на транспорте

М. Севастопольская - 9 мин. пешком

В избранное



3 фото

587 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Описание

Продается помещение формата street-retail. Рядом расположена остановка общественного транспорта, пешеходный переход и автомобильная парковка. РТО магазина известен, собственник получает % ежемесячно.

135 000 000 Р

229 903 Р за м²

Invest 7

Профи ИРД:

- Документы агентства проверены
- На рынке с 2009 года
- Еще 1092 объекта

Показать телефон

Дмитрий Давыдов

Нет отзывов

<https://www.cian.ru/sale/commercial/233790194/>

Торговая площадь, 1 153 м²

в торгово-офисном комплексе «Галерея 76»

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Профсоюзная ул., 76 На карте

М. Калужская - 5 мин. пешком М. Новые Черемушки - 14 мин. пешком

М. Профсоюзная - 9 мин. на транспорте

В избранное



20 фото

1 153 м²
Площадь

1 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

Описание

НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продам торговое помещение 1 152,7 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9,5 ЛЕТ !!!

224 900 000 Р

195 057 Р за м²

ИРД:

СИГМА ИНВЕСТ

- Документы агентства проверены
- Агентство недвижимости
- На рынке с 1990 года
- Еще 295 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/234694663/>

Торговая площадь, 605 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 70/11 На карте

М. Университет - 10 мин. пешком М. Профсоюзная - 20 мин. пешком

В избранное



3 фото

605 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Описание

Предложение от собственника. Без комиссий!

Предлагается в аренду торговое помещение 605,1 м² в пешей доступности от м. Университет. 1 этаж - 333 м²

1 040 000 Р/мес.

20 629 Р за м² в год

Property Moscow Group

ИРД:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

- Нет отзывов
- Опыт работы с 2018 года
- Еще 25 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/266806880/>

Общепит, от 215 до 430 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Севастопольский просп., 61к1 На карте

📍 Новые Черемушки - 2 мин. на транспорте

❤ В избранное



6 фото

От 215 до 430 м²
Площадь:

1 из 2
Этаж:

Свободно
Помещение:

Доступные площади			
215 м²	30 000 Р за м²/год	537 500 Р/мес	
430 м²	23 721 Р за м²/год	850 000 Р/мес	

Отзыв о сайте

Оплатить пока

от 537 500
до 850 000 Р/мес.

от 23 721 Р за м² в год

Century 21 Street Realty

Профи PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Еще 128 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/261272197/>

Свободное назначение, 650 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, 20А На карте

📍 Калужская - 17 мин. пешком

📍 Новые Черемушки - 7 мин. пешком

📍 Профсоюзная - 14 мин. пешком

❤ В избранное



6 фото

650 м²
Площадь:

1 из 10
Этаж:

Свободно
Помещение:

Описание

Предлагается помещение в аренду
1-я линия домов, 1-й этаж, 3 отдельных входа, витринное остекление, возможность размещения рекламы

Отзыв о сайте

Оплатить пока

1 083 334 Р/мес.

20 000 Р за м² в год

ID 71538574

PRO

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/267951704/>

Торговая площадь, 411,4 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, просп. Вернадского, 25 На карте

📍 Проспект Вернадского - 10 мин. пешком

📍 Университет - 18 мин. пешком

📍 Новаторская - 9 мин. на транспорте

❤ В избранное



Видео 16 фото

Отзыв о сайте

Оплатить пока

822 800 Р/мес.

24 000 Р за м² в год

PlaceCase

Профи PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Еще 64 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259612296/>

Торговая площадь, 461 м²

в ЖК «Квартал на Ленинском», Дом 1 Корпус 1, сдан в 3 кв. 2007

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 1к1 [На карте](#)

▲ Проспект Вернадского

❤ В избранное



7 фото



Отзыв о сайте

899 988 ₽/мес. ▼

23 427 ₽ за м² в год

Knight Frank - Коммерческая
недвижимость



Профи РЭО

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Еще 657 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Street Retail

Нет отзывов

Копии документов Оценщика



CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

**ООО «Экспертиза
Собственности» Торгово –
Промышленной Палаты
Российской Федерации**

Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д.3, корп. 1, стр.3, пом. 1, комн. 37, офис 306

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:
20111003002

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

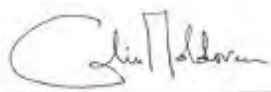
Дата утверждения сертификации:
02 мая 2019

Дата выпуска:
02 мая 2019

Действителен до:
22 мая 2022




Intertek



Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited,
Великобритания, DE24 8ZF, Дерби, 10A
Victory Park, Victory Road

Intertek Certification Limited
аккредитована UKAS согласно
сертификату аккредитации № 014
и приложения к нему



Выпуск настоящего сертификата не налагает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением заказчика и только в рамках Соглашения о сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации системы. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством ИК-счета: certificate.validation@intertek.com или сканированием кода QR-кода смартфона. Сертификат является собственностью компании Intertek, который должен быть возвращен по первому требованию.





В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НН «СМАО»

Является членом
Международного Партнерства
«Саморегулируемая Международная
Ассоциация Оценщиков»

Даты выдачи: 22 августа 2005 г.

Федотова М.А.



Президент НТ «СМА»

«Самостоятельная работа»



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-095139/19 ОТ «30» декабря 2019
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-095139/19 от 30.12.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Юридический адрес 115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на заготовку при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» января 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям установлена в размере 300 000 000 (Триста миллионов) рублей Страховая сумма по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей .
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-095139/19 от «30» декабря 2019
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 КПП: 770501001 ОКПО: 2250942
ОТ СТРАХОВЩИКА:	 Архиповский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности № 6955761-4/19 от 08.07.2019г.

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования
с помощью QR-кода или на сайте www.ingos.ru

При страховом случае обращайтесь по телефону:
+7(495)956-55-55 или по электронной почте
liabilityclaims@ingos.ru

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 210005-035-000254 от 23.12.2021 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «ЭКСО» ТПП РФ 115191, город Москва, Холодильный переулок, д.4, пом. 1108 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835 40702810238240101460 в Сбербанк России ПАО, к/с 30101810400000000225 ОКПО 41097916 БИК 044525225 Генеральный директор Сафонов Юрий Вячеславович
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признавший страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 45 000,00 (сорок пять тысяч) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания дей-

	ствия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные в § 2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блюновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамент страхования ответственности
и корпоративных рисков



Рудский С.С.
М.П.

На основании Доверенности № 02-15-305/21-с от 26.11.2021г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Ряскова Ольга Александровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771595186361

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

19 ноября 2018 года, регистрационный № 010367

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0003188 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026685-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рясковой Ольге Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ЭКСО», Москва, 2021 г., Ф-1314/484

ПОЛИС N 200005-035-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Ряскова Ольга Александровна
Паспорт РФ 45 10 137910
Адрес: г.Москва, ул.Мурановская, д.4, кв.226
Выдан (когда, кем): 26.02.2009 г. отделением по району Бибирево ОУФМС России по г.Москве в СВАО

Диплом о высшем образовании К №00668
Дата выдачи: 22 июня 2011 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным образовательным бюджетным учреждением высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 10 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2020 г. по 31.12.2022 г.
 Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.  /О.А.Ряскова/	СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/1/20-С от 01.01.2020 г. Телефон: 737-03-30, доб.108  /О.А.Миронова/ М.П. <i>Подпись оформителя: Батова О.А.</i>
---	--

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.

Копии документов, предоставленных Заказчиком

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.07.2021, поступившего на рассмотрение 09.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047
Номер кадастрового квартала:	77:06:0007001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2720/13 (02800538); Условный номер 253482; Условный номер 2800538 11.04.2000 ГУП МосгорБТИ
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2, строем. 2
Площадь:	77.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1977
Год завершения строительства:	1977
Кадастровая стоимость, руб.	10277191.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0007001:3
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0007001:11538
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Виноградов Константин Владиславович, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Олма-Финанс", 7707500642

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ СВБЕР" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСОФР России 22.05.2007 за № 0813-941/27497
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:
2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-083 26.06.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 26.06.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации: 77-77-12/013/2007-363
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 26.06.2007 до 15.04.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СВБЕР" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФСОФР России 22.05.2007 за № 0813-941/27497; Выписка из реестра паевых инвест. выдан 22.05.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1047	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.04.2007 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-04/033/2007-433	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2007 С даты государственной регистрации на срок 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 07.07.2007 № 2 к договору аренды от 01.03.2007 № ОС2.04-0307/Д, выдан 07.07.2007, дата государственной регистрации: 12.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-06/070/2009-413 Дополнительное соглашение от 07.07.2007 № 2 к договору аренды от 01.03.2007 № ОС2.04-0307/Д, выдан 07.07.2007, дата государственной регистрации: 12.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-06/070/2009-413 Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 к договору аренды от 01.03.2007 № ОС2.04-0307/Д, выдан 01.05.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 77-77-06/156/2009-318 Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 к договору аренды от 01.03.2007 № ОС2.04-0307/Д, выдан 01.05.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 77-77-06/156/2009-318 Договор аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от «1» марта 2007 г., выдан 01.03.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

М.П.

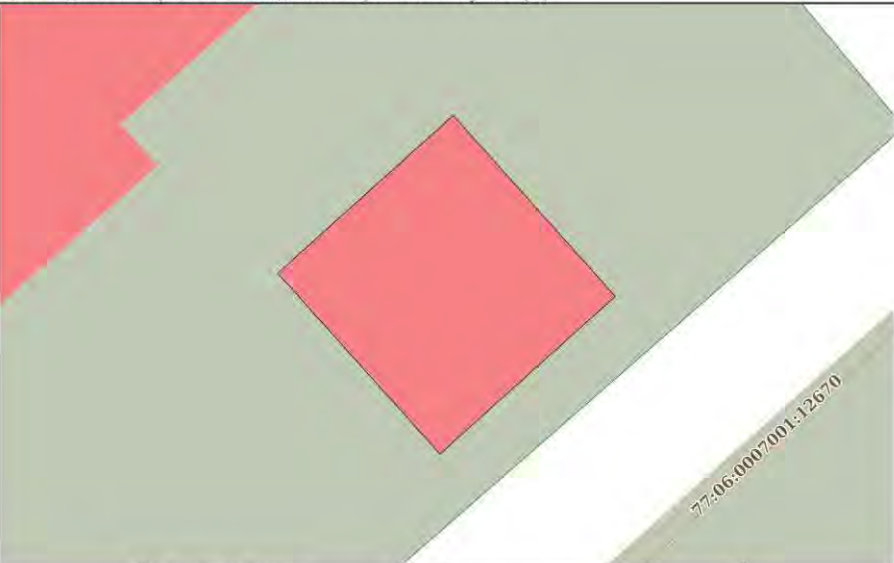
Лист 4

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1047	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1047	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1047		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж ул. Островитянова, д.2, стр.2 27.10.2008г. 			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.05.2021, поступившего на рассмотрение 30.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608	
Кадастровый номер:	77-06-0007001:1050
Номер кадастрового квартала:	77-06-0007001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2720/13 (02108100); Условный номер 2108100 17.01.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 253480
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2
Площадь:	3833.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1977
Год завершения строительства:	1977
Кадастровая стоимость, руб.	396204075.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-06-0007001:3
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-06-0007001:11547, 77-06-0007001:11548, 77-06-0007001:11549, 77-06-0007001:11550, 77-06-0007001:11551, 77-06-0007001:11552
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Виноградов Константин Владиславович, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Олма-Финанс", ИНН: 7707500642 на основании документа:

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608	
Кадастровый номер:	77-06-0007001:1050
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ СВБЕР" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:
2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-080 26.06.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
дата государственной регистрации:	26.06.2007 00:00:00
номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-364
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2007 до 15.04.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СВБЕР" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497, Выписка из реестра паевых инвест. выдан 22.05.2007
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:		77:06:0007001.1050	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.04.2007 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-04/033/2007-433	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2007 с момента государственной регистрации до 01.03.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 07.07.2007 № 2 к договору аренды от 01.03.2007 №ОС2.04-0307/Д, выдан 07.07.2007, дата государственной регистрации: 12.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-06/070/2009-413	
		Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 к договору аренды от 01.03.2007 №ОС2.04-0307/Д, выдан 01.05.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 77-77-06/156/2009-318	
		Договор аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от «1» марта 2007 г., выдан 01.03.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:		77:06:0007001.1050	
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	29.06.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-06/022/2012-800	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.06.2012 по 28.02.2022 с 29.06.2012 по 28.02.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № АВН-ГС/ОС2, выдан 01.05.2012, дата государственной регистрации: 29.06.2012, номер государственной регистрации: 77-77-06/022/2012-800	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1050	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж (ул. Островитинова, д.2)			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж (ул. Островитянова, д.2) 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж (ул. Островитянова, д.2) 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
антресоли 1 этажа (ул. Островитянова, д.2)  2-ой свет			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
антресоли 1 этажа (ул. Островитянова, д.2)  2-ой свет			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж (ул. Островитянова, д.2) 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2021, поступившего на рассмотрение 18.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

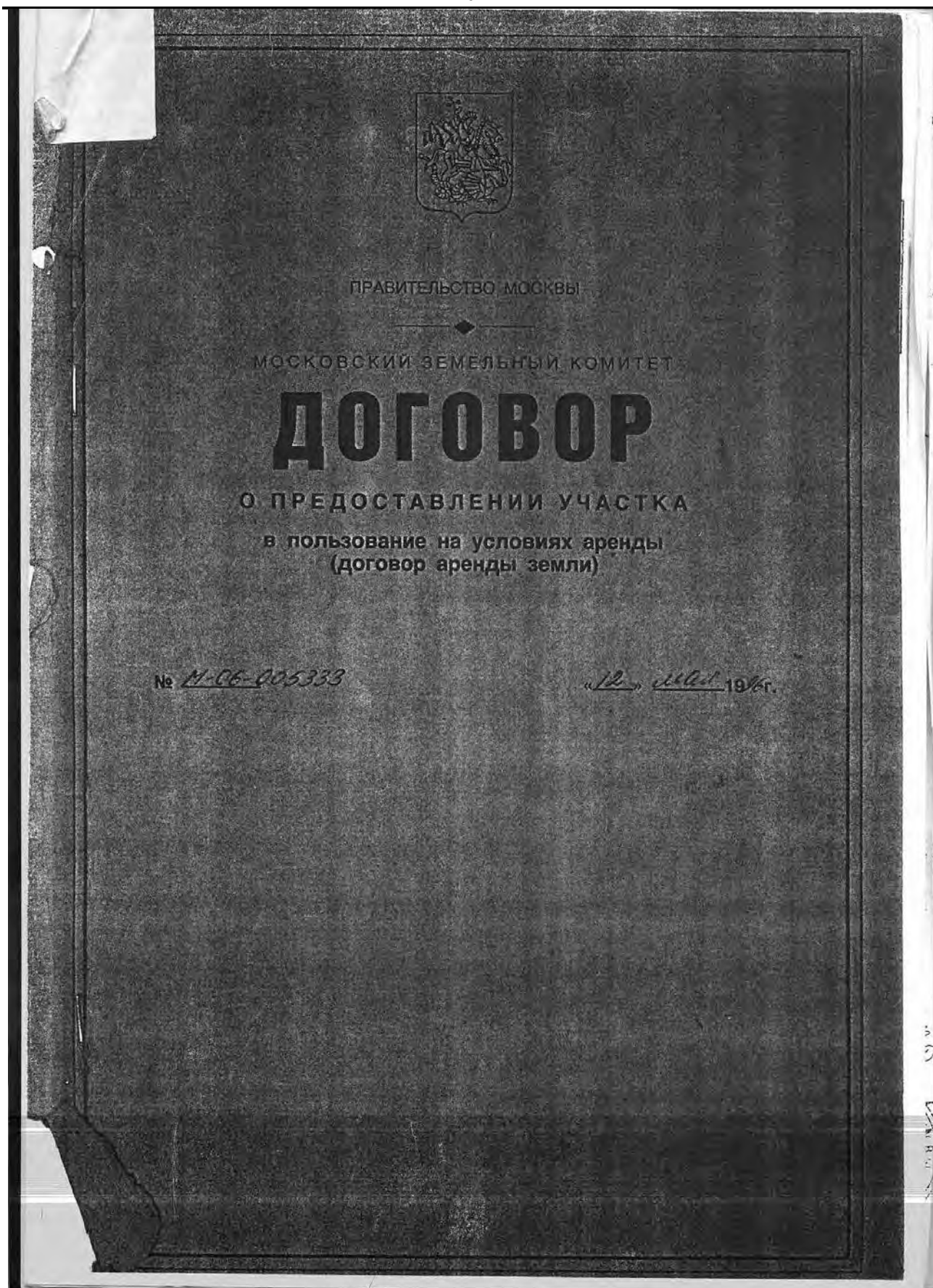
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
20.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138894278			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:3	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0007001	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.01.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 77-06-07001-003; Условный номер М-06-005333	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Островитянова, вл 2.	
Площадь, м2:		6403 +/- 28	
Кадастровая стоимость, руб:		265992017.34	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:06:0007001:1047, 77:06:0007001:1050, 77:06:0007001:12653, 77:06:0007001:12670, 77:06:0007001:12756, 77:06:0007001:12757	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Виноградов Константин Владиславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОЛМА-ФИНАНС". 7707500642	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
20.10.2021г. № КУВИ-002/2021-138894278			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:3	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	



В Договор внесены
изменения от 19.02.97г.



Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 01/05

Произведена государственная регистрация

« » 1997 года

№ регистрации 77-01/ 05-08/2002-6231

Регистратор БЕЛЫШКИНА Т. А.

Подпись *[подпись]* № 20

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-06-005333

Совместно с дополнительными
соглашениями

от 09.08.1992	от
от 01.10.1998	от
от 23.12.1999	от
от	от

Подпись *[подпись]*

г. Москва

"12" июля 1996г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Аспатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Марии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Товарищество с ограниченной ответственностью "Теплый стан"-9, в лице директора Жарковой Валентины Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от "26" февраля 1996г. № 173-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Товариществу с ограниченной ответственностью "Теплый Стан-9" во вл. 2 по ул. Островитянова" заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 6400 кв.м (шесть тысяч четыреста), имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2, предоставляемый в аренду, для использования территории под эксплуатацию здания магазина.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (приложение № 1). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Между сторонами достигнуто соглашение об уточнении, при необходимости, границ и размера участка после специальных геодезических работ.

1.4. Ландшафтные характеристики Участка:
- рельеф участка спокойный.

На участке расположены:

- 2-х этажное капитальное здание магазина,
- 1-но этажный кирпичный приемный пункт стеклотары,
- 1-но этажный металлический торговый павильон.

[подпись]

[подпись]

ТОРЗ ЮЗАО

Зарегистрировано:
 Дополнительное соглашение
 № М-06-00533/2
 от «1» августа 1998 г.
 Исполнитель: Ветринин

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
 РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
 ЮГО-ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Зарегистрировано:
 Дополнительное соглашение
 № М-06-00533/3
 от «25» сентября 1999 г.
 Исполнитель: Ветринин

М-06-00533/4
 13 августа 2003

- 2 -

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на 10 лет и вступает в силу в день его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Расчетным периодом для оплаты является квартал. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего договора в Москомземе, вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее даты окончания расчетного периода. Арендная плата за часть квартала рассчитывается пропорционально оплачиваемому периоду в квартале относительно размера арендной платы за этот квартал. Размер арендной платы за квартал при изменении базовой ставки арендных платежей в течение этого квартала равен сумме частей, каждая из которых рассчитана пропорционально периоду действия в течение расчетного периода старой и новой базовых ставок арендной платы, относительно которых рассчитывается ежегодная арендная плата.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится указаны в Приложении N2 к настоящему Договору.

3.2. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г.Москвы или Главой государства, высшим должностным лицом г.Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величин льгот и повышающих коэффициентов), начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- В течение трех месяцев представить в Москомзем план границ земельного участка по геодезическим работам для внесения возможных изменений площади в договор аренды земельного участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Initials]

- 3 -

долей и праве аренды) в соответствии с нормативными актами России и Москвы.

- сдать в залогу (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, переуступить право аренды (долю в праве аренды);

- сдать арендуемый Участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет, если иной срок не указан в законодательстве.

Арендатор может совершать сделки с правом аренды участка (долей в праве аренды) только в случае уплаты денежных средств за право заключения настоящего Договора и/или выкупа права аренды земли у Арендодателя. В противном случае, согласно Арендодателя на совершение сделок не дается.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

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

Преимущественно право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных виновными действиями Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных или подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в течение срока обращения с ходатайством в Москомзем о прекращении ранее установленного права на Участок (его части) в пользу переданного этих прав другому лицу (частному предпринимателю).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без соответствующих разрешений государственной (при необходимости - архитектурно-градостроитель-

Арендатор

Арендодатель

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Городскими нормативными актами.

~~OK / Test~~

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процента от суммы платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день (включительно) полной уплаты.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставной капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре (за исключением обстоятельств, указанных в п.3.2. Настоящего Договора), а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации; оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору.

8.2. По истечении срока действия Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока действия настоящего Договора Договор прекращает свое действие. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

Handwritten signature

Handwritten signature

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем или заместителем руководителя Арендодателя, Арендатора.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы (в арбитражные суды Российской Федерации, в Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате Российской Федерации, иные суды на территории г. Москвы при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством).

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

- №1 План границ земельного участка;
- №2 Расчет арендной платы

- 7 -

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет
 113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
 Расчетный счет N 033345757
 в Октябрьском филиале в АБ
 "Инкомбанк"
 ИНН 7705031674
 МФО 998736, код. уч. 5С
 Валютный счет N _____
 телефон _____
 телефакс _____

АРЕНДАТОР

ТОО "Теплый стан"-9
 Юридический адрес 117513
 г. Москва, ул. Остроумитянова
 д. 2
 Расчетный счет N 6467170
 в Мосстройэкономбанке
 МФО 201575
 Валютный счет N _____
 телефон 438-29-11
 телефакс _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 9 листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

От арендодателя

Председатель Московского
 земельного комитета

М.П. _____ В.Н. Асцатуров
 " " " 1996г.

От арендатора

директор

М.П. _____ В.И. Жаркова
 " " " 1996г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом. Регистрационный номер N _____

" 12 " мая

МП. _____



ТОО «ТЕПЛЫЙ СТАН-9»

[наименование юридического, ф. и. о. физического лица]

ул. Островитянова, д. 2

[адресные ориентиры земельного участка]

Цель использования размещения здания

м.к.к.з.и.к.

СПИСОК УЧАСТКОВ ПОСТОРОННЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

№№ на плане	Наименование землепользователя	Площадь кв. м.
	Посторонних землепользователей нет.	

ОПИСАНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ ГРАНИЦ СМЕЖНЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Граница на плане	Наименование землепользователя
От А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, К, Л, М, Н, О, П, Р, С, Т, У, Ф, Ц, Ч, Ш, Щ, Ъ, Ы, Ь, Э, Ю, Я, а, б, в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, ц, ч, ш, щ, ъ, ы, ь, э, ю, я	ЗЕМЛЯ ГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ Нач. отд. <i>Рогаткина Т.В.</i> 28.09.94 (подпись согласования)
От Д	_____ м. п. (подпись согласования)
От Д	_____ м. п. (подпись согласования)
От Д	_____ м. п. (подпись согласования)

Эксп. эффект: Юго-западного

админ.-террит. округа *Бабенкова Л.В.*
(подпись) Ф. И. О.Территориальное управление Москвы
Ч.К.Л.Н.К. (подпись) *Кознецов О.О.*
(подпись) Ф. И. О.

Исполн.

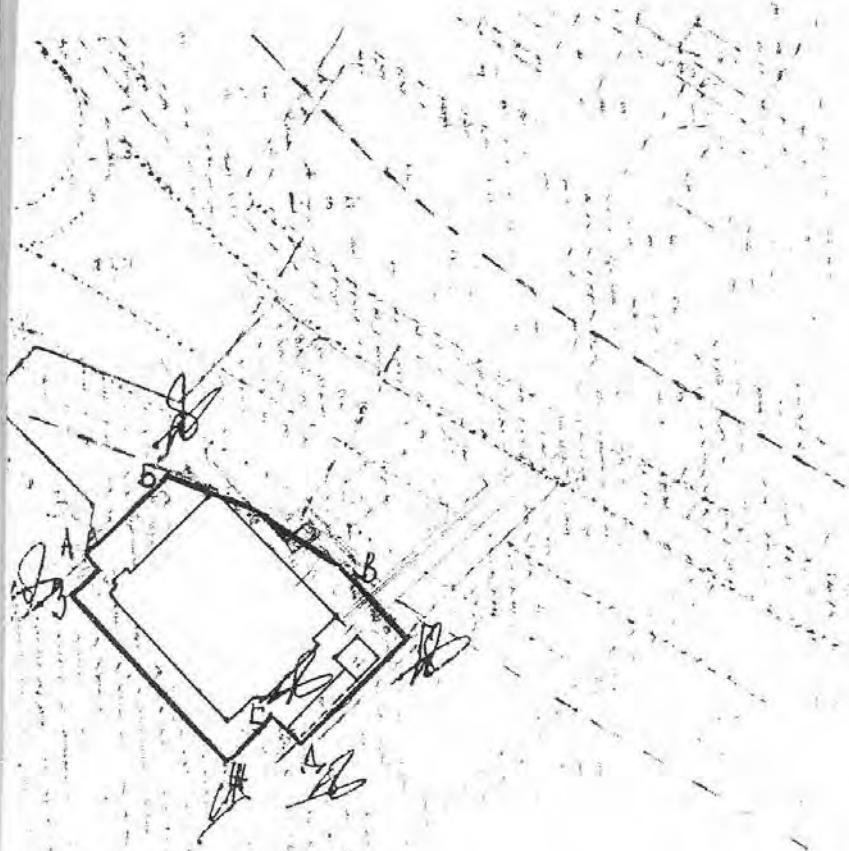
Рогаткина Т.В.

МОСКОВСКИЙ

Нач. отд. *Рогаткина Т.В.*
согласовывает решение
в интересах А, Б, В, Г, Д
допосредства аренды
и. аттестатор
и. аттестатор

И КОМИТЕТ

Приложение к: _____ № 02/283 от _____



сделан
из участка
8/10/6

г. 10.10

С. Маслов. 10.10.2004
Согласовано
г. 10.10.2004. Р. 10.10.2004.

Согласовано

В. Маслов. 10.10.2004.



29.09.94

Ж. 10.10.2004

Ж. 10.10.2004

Приложение № 2 от " " 199 г. к Договору № М-06-002333 от "12" мая 1996 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

ТОО "Теплый стан"-9

1. Площадь земельного Участка	0.64	га
2. Ежегодная арендная плата за весь Участок	2064.0	э.кю
2.1. без учета льгот и (или) повышающих коэффициентов.	2064.0	э.кю

АРЕНДНАЯ ПЛАТА РАСЧИТАНА ИСХОДЯ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ДАННЫХ:

- Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	32	
- Базовая ставки ежегодной арендной платы для российских юридических лиц за 1 га	3225	э.кю

Арендная плата вносится : ГИИ № 28 Юго-Западного административного округа ИНН 7728124050 на р/с № 2101300028 в АБ "Инком-банк" кор.счет 502161000 в РКЦ ГУ ЦБ РФ МФО 201791 уч. 5с. МФО 998736 для Москвы и МО

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра г.Москвы от 19.06.95г. № 291-РМ, от 21.05.93г. № 334-РМ и от 06.11.92г. № 470-РМ.

2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по фактическому курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН

За арендодателя

М.П.



За арендатора

М.П.



Handwritten signature

Handwritten signature

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка
от 12 мая 1996г. N М-06-005333

Москва

"19" сентября 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем) от имени мэрии (Администрации) г.Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Юго-Западном административном округе Кузнецова Олега Степановича, действующего на основании Положения и доверенности от "25" октября 1996 г. N 33-И-6329/6, с одной стороны, и ТОО "Теплый стан"-9 в лице директора Жарковой Светланы Ивановны, действующей на основании Устава, именуемый 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-РМ "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 01.01.96.

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 от 12.05.96г. N М-06-005333.

3. В соответствии с распоряжением мэра Москвы от 01.10.96 N 347/1-РМ "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы" внести изменения в пункт 7.2. Договора аренды земельного участка от 12.05.1996г. N М-06-005333 (Договор) в части размера пени (неустойки), изменить его с 0.7 процента на 1 процент от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная с 26 числа последнего месяца квартала до дня уплаты включительно.

4. Считать утратившими силу реквизиты Арендатора в пункте 11. Договора "Юридические адреса сторон".

5. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

7. Юридические адреса сторон:

Представитель Арендодателя:
Московский земельный комитет
12534 Москва, ул.Ваммушина, 20
т/ф 7705031674
расчетный счет N 033345757
БИК N 502161000 в Октябрьском
отделе АВ "Инкомбанк"
т/ф 044583502
телефон 235-10-21

Арендатор:
ТОО "Теплый стан"-9
Юридический адрес 117513 _____
г.Москва, ул. Островитянова _____
д.2 _____
Расчетный счет N 6467170 _____
в АКБ Мосстройэкономбанке _____
БИК 044593166 _____
корр.сч. 166161200 _____
ИНН 7728083393 _____
телефон 438-29-11 _____

- 2 -

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодателя:

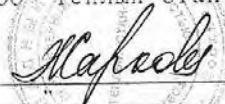
Член Общества
Землепользования
Западном административном
районе г. Москвы



О.С.Кузнецов
1996 г.

От Арендатора:

Директор
ООО "Теплый Стан"-9



В.И.Жаркова
1996 г.

М.П.



Приложение к дополнительному
соглашению от "19" 02, 1994г.
к договору аренды № М-06-005333
от "12" мая 1996г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

700 "Темевый сшап-9"

наименование арендатора

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N {NUMBERAREA}

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	КВ.М.	6400
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		32
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	ЭКЮ	5454
1.4. Поправочный коэффициент		1.2

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Без учета коэффициента	ЭКЮ	—
(в случае наличия льгот оплате не подлежит)		
2.2. С учетом коэффициента	ЭКЮ	4421,38

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Государственную налоговую инспекцию № 28
Юго-западного административного округа г.Москвы, Расчетный счет № 210130028 ИНН
7728124050

в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк", БИК 044583502, корр.сч. 502161000

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения (й) Мэра Москвы от 01.10.96г. N 347/1-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала. Последним днем оплаты является 25 число последнего месяца квартала.
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения

[Подпись]

М.П.

От Арендатора:

Марков В.И. Маркова

М.П.

к договору аренды земельного участка № М-06-005333 от 12.05.1996 года.

Адрес участка г. Москва ОСТРОВИТЯНОВА УЛ., вл. 2

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника управления регулирования землепользования в Юго-западном административном округе г. Москвы Ломакина Викторовича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ТОВАРИШЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТАН-9" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Ген. дир. М.А.Савельева 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 ~~исчисленной~~ ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ ~~предшествующую~~ оплате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0.2% от задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в соответствии с официальным курсом ЕКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета должника, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата за просрочку должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной доплаты не начисляются в случае ее неуплаты в оговоренном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ №28

участеля: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,

P/C №40603810500001000028

БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон, один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

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

2. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034
в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва
БИК 044525342
К/С 301018106000000000342
(не предназначены для внесения арендной платы)

Арендатор: ООО "Нерейн Стан 9"
1145130, Москва ул. Союзной-Ямская д. 2
ИНН 77013333 / К/С № 407018108100000000209
в Л/Б "Моск.рейз" эк.м.д.ст.к.
К.С. 307018104000000000209
БИК 044525209

3. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-западном
административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-886/8 от 24.07.1998г.

Н. В. Ломакин

199 г.

MP

От Арендатора:

Семь равных сукуратор
Тол. 10 см. Стан. 9
438-06-44 до 438-72-06

Махрове В.И.

« » 199_г.

M.П.

четный номер дополнительного
соглашения

№ М-06-005333 / 3
"23" декабря 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 12.05.1996 г. № М-06-005333
Землеустроительное дело № 060200283
Адрес участка ОСТРОВИТЯНОВА УЛ., вл. 2

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Обеспечения регулирования землепользования Москомзема (ОРЗ) в Юго-западном административном округе г. Москвы Домашкина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ в доверенности от «20» октября 1999 г. № 33-И-15335/9 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕПЛЫЙ СТАН-9", именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Жарковой Валентины Ивановны, действующей на основании устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с изменением наименования ТОО «ТЕПЛЫЙ СТАН-9» (свидетельство Московской регистрационной палаты от 30.06.92 г. № 463.474) именовать Арендатора Общество с ограниченной ответственностью «ТЕПЛЫЙ СТАН-9».

2. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, ст. 4 Закона г. Москвы от 16.07.97 № 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве", распоряжением Мэра г. Москвы от 25.09.98 № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве" установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. В соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению №2 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Считать утратившим силу ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

5. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

6. В соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы и от 12.11.98 № 1140-РМ "Об арендной плате за землю за IV квартал 1998 года" оплата арендной платы в 1998г. по договору за расчетный период производится ежеквартально в рублях путем пересчета:

6.1. применительно к периоду до 30 сентября 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.

6.2. применительно к периоду с 1 октября по 31 декабря 1998 г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 1 сентября 1998г.

7. В соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 07.08.98 № 811-РМ "Об изменении размера пеней и порядка пересчета задолженности юридических и физических лиц по уплате пеней" изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени) взимаемой за каждый день просрочки платежа, установив ее в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период начиная с 1 сентября 1998 года.

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

Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.

9. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего индексацию арендной платы (поправочного коэффициента (множителя), учитывающего уровень инфляции), он

дается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор
ды земельного участка.
формация об индексации арендной платы доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме
форме уведомления с расчетом либо без расчета с указанием поправочного коэффициента (множителя)).

10. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

11. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из
сторон: один - экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.

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

13. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными
приоритетами или режимом разрешенного использования земель, согласно приложению №5 к распоряжению Мэра от
5.09.98 №980-РМ, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.

14. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы,
арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская, 13" и "Вестник
[эрин]", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

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

15. В уточнение пункта Договора об обязанности Арендатора сообщать в десятидневный срок об изменении
почтовых и банковских реквизитов, Стороны договорились, что Арендатор обязан в десятидневный срок со дня
изменения почтового адреса сообщить об этом Арендодателю.

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

16. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

ИНН 7705031674

Юридический адрес:
13054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес
13054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты
И/С № 40603810900001300001
АКБ «Русский земельный банк» г. Москва

К/С. № 30101810700000000730
БИК 044652730
Телефоны: 331-02-22 (секретарь)

Арендатор:
ООО «ТЕПЛЫЙ СТАН-9»

ИНН 7728083333

Юридический адрес:
117513, Москва, ул. Островитянова, д. 2

Почтовый адрес (для корреспонденции)
117513, Москва, ул. Островитянова, д. 2

Банковские реквизиты
И/С № 40702810810000000323
в МКБ «Мосстройэкономбанк»

К/С. № 30101810400000000209
БИК 044525209
Телефон 438-29-22

17. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
Юго-западном административном округе


Н.В. Ломакин
199__ г.


От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ТЕПЛЫЙ СТАН-9»

В.И. Жаркова
«__» __ 199__ г.
М.П.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-06-005333/3
от "23" сентября 1999 г.
к договору аренды
№ М-06-005333
от 12.05.1996г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Наименование арендатора Общество с ограниченной ответственностью "ТЕПЛЫЙ СТАН-9"
Адрес участка ОСТРОВИТЯНОВА УЛ., вл. 2
Землеустроительное дело № 060200283

СХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Площадь земельного участка	6400 кв.м
Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га	18000 экю
Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	32
Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегод- ной арендной платы	0.410

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

ежегодная арендная плата	4723.2000 экю
арендная плата по новой ставке начисляется с	25.09.1998 г.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 28

Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва

Счетный счет № 40603810500001000028

ИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ.

Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала.

В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты почтительно.

В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996, НДС не облагается.

ОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:
директор объединения
управления землепользования
Юго-Западном административном округе

От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «ТЕПЛЫЙ СТАН - 9»

И.В. Ломакин
1999 г.


В.И. Жаркова
«___» _____ 1999 г.
м.п.



Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-06-005333 / 3
от «13» декабря 1999 г.
к договору аренды
№ М-06-005333
от 12.05.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Наименование арендатора Общество с ограниченной ответственностью "ТЕПЛЫЙ СТАН-9"

Адрес участка ОСТРОВИТЯНОВА УЛ., вл. 2

Землеустроительное дело № 060200283

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 6400 кв.м |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам
целевого использования земель | 216000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 32 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок
ежегодной арендной платы | 0.410 |
| 1.5. Коэффициент учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с п.5
Постановления Правительства Москвы от 20.07.1999 № 670:
- с 01.08.1999 г. | 1.3 |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата за Участок:

- | | |
|-----------------|---------------|
| с 01.01.1999 г. | 56678.40 руб. |
| с 01.08.1999 г. | 73681.92 руб. |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 28

Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Москва

Расчетный счет № 40603810500001000028

БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 № 980-РМ, «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.99г. № 285-РМ и Постановления Правительства Москвы от 20.07.1999 № 670-ППМ.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца квартала (за исключением случая, указанного в п. 8 настоящего дополнительного соглашения).
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 г., НДС не облагается.
5. Коэффициент инфляции вступает в силу с 01.08.1999 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-Западном административном округе

Н.В. Ломакин
1999 г.

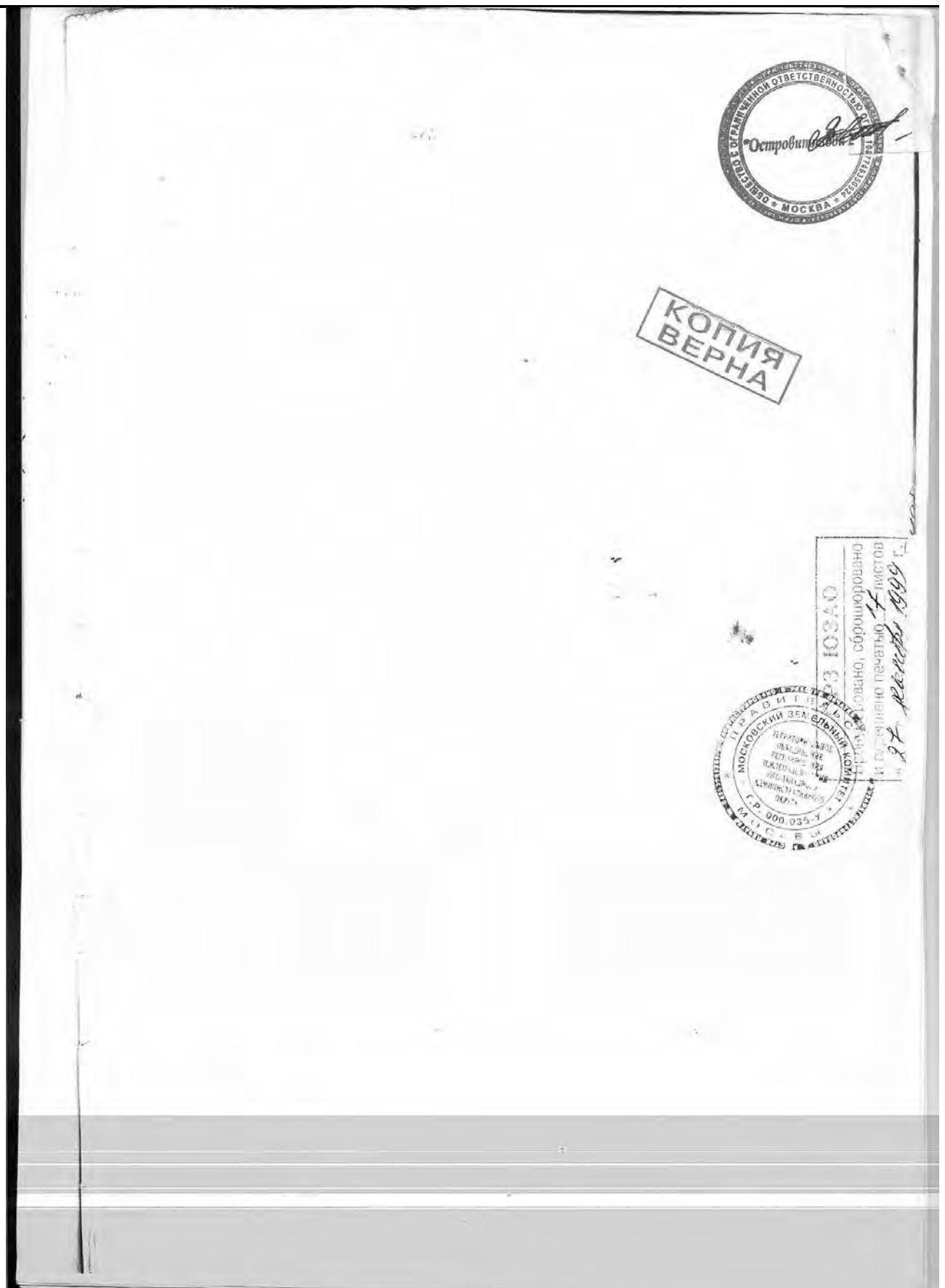


От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «ТЕПЛЫЙ СТАН - 9»

В.И. Жаркова
« » 1999 г.

М.П.



Учетный номер дополнительного соглашения

№ М-06-005333 / 4

от "13" августа 2003 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка

от 12.05.1996 г. № М-06-005333

Землеустроительное дело № 060200283

Адрес участка улица Островитянова, вл. 2

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Юго-Западном административном округе г. Москвы Карпизенкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от «04» января 2003 г. № 33-И-1/3-(34), от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ» (основной государственный регистрационный номер 1027700138091 от 19.08.2002 г., создано в результате реорганизации в форме преобразования Общества с ограниченной ответственностью «ФинТоргКонсалт Менеджмент», полный правопреемник Общества с ограниченной ответственностью «ФинТоргКонсалт Менеджмент»), именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Лоскутова Олега Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с внесением Обществом с ограниченной ответственностью "ТЕПЛЫЙ СТАН-9" здания по адресу улица Островитянова, вл. 2 в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «ФинТоргКонсалт Менеджмент» и переходом права собственности на указанное здание в соответствии со свидетельствами Московского городского комитета по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.02.2002 г. 77 НН 024909 (запись регистрации за № 77-01/30-032/2002-694 от 07.02.2002 г.), от 21.11.2002 г. 77 АА 669459 (запись регистрации за № 77-01/06-480/2002-1104 от 21.11.2002 г.), в связи с переходом права собственности на здания по адресу улица Островитянова, вл. 2, стр. 1 и стр. 2 в соответствии со свидетельствами Московского городского комитета по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.11.2002 г. 77 АА 669458 (запись регистрации за № 77-01/06-480/2002-1106 от 21.11.2002 г.) и от 21.11.2002 г. 77 АА 669461 (запись регистрации за № 77-01/06-480/2002-1105 от 21.11.2002 г.) соответственно и в связи с ликвидацией Общества с ограниченной ответственностью "ТЕПЛЫЙ СТАН-9" (определение Арбитражного суда г. Москвы от 13.05.2003 г., дело А40-25246/02-86-51Б) права и обязанности по Договору аренды земельного участка от 12.05.1996 г. № М-06-005333 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью "ТЕПЛЫЙ СТАН-9" к Закрытому акционерному обществу «ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ» с 07.02.2002 г.

2. Срок действия Договора аренды земельного участка от 12.05.1996 г. № М-06-005333 остается неизменным.

3. В соответствии с Законом города Москвы от 24.12.99 г. № 40 "О бюджете города Москвы на 2000 год" (статья 5) установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. В соответствии с Законом города Москвы от 27.12.2000 г. № 41 "О бюджете города Москвы на 2001 год" (статья 8) установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 2 к настоящему дополнительному соглашению.

5. В соответствии с Федеральным законом от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога" установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 3 к настоящему дополнительному соглашению.

6. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ" установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 4 к настоящему дополнительному соглашению.

7. Считать утратившим силу ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

8. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

9. В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона города Москвы от 16.07.97 г. № 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве" в редакции от 29.09.99 г. начиная с 3 квартала 2000 года устанавливается следующий срок внесения арендных платежей: не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала. При этом пени за просрочку внесения платежей будут начисляться с 6 числа первого месяца отчетного квартала."

10. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

11. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

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

13. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет

ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Юридический адрес:

115054, г.Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес

115054, г.Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты

Р/С № 40603810900001300001

в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва

К/С. № 301018107000000000730

БИК 044552730

Телефоны: 331-02-22 (секретарь)

Арендатор:

Закрытое акционерное общество

«ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ»

ИНН 7737125981 КПП 773701001

Юридический адрес:

115551, Москва, ул. Домодедовская, д. 12

Почтовый адрес (для корреспонденции)

115551, Москва, ул. Домодедовская, д. 12

Банковские реквизиты

Р/С № 40702810400000013631

в ОАО РАКДБ «РосДорБанк» г. Москва

К/С. № 301018107000000000666

БИК 044583666

Телефон 318-40-40, 318-07-55

14. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Начальник объединения

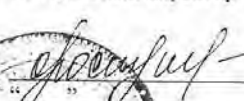
Регулирования землепользования в ЮЗАО

 Г.М. Карпизенков
"13" августа 2003 г.



От Арендатора:

Генеральный директор

 О.В. Лоскутов
"13" августа 2003 г.



Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-06-005333 / 4
от "13" августа 2003 г.
к договору аренды
№ М-06-005333 от 12.05.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Наименование Арендатора Закрытое акционерное общество «ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Адрес участка улица Островитянова, вл. 2
Землеустроительное дело № 060200283

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	6400 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	216000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	32
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.410
1.5. Коэффициент учитывающий инфляцию. Введен в соответствии со ст.5 Закона г. Москвы "О бюджете города Москвы на 2000 год" от 24.12.1999 № 40: - с 01.04.2000 г.	1.56

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата за Участок:
с 01.04.2000 г.

88418.30 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения: 2010202 45293586000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 за квартал _____ года (НДС не облагается).

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ и Закона г. Москвы "О бюджете города Москвы на 2000 год" от 24.12.1999 № 40.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца квартала (за исключением случая, указанного в п. 9 настоящего дополнительного соглашения).
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 г., НДС не облагается.
5. Коэффициент инфляции вступает в силу с 01.04.2000 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения

регулирования землепользования в ЮЗАО

М.П. 
Т.М. Карпизенков
13.08.2003 г.

От Арендатора:

Генеральный директор

М.П. 
О.В. Лоскутов
13.08.2003 г.

Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-06-005333 / 4
от "13" августа 2003 г.
к договору аренды
№ М-06-005333 от 12.05.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Наименование Арендатора Закрытое акционерное общество «ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Адрес участка улица Островитянова, вл. 2
Землеустроительное дело № 060200283

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	6400 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	216000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	32
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.410
1.5. Коэффициент учитывающий инфляцию. Введен в соответствии со ст.8 Закона г. Москвы "О бюджете города Москвы на 2001 год" от 27.12.2000 № 41: - с 01.07.2001 г.	1.72

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата за Участок:
с 01.07.2001 г.

97486.85 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения: 2010202 45293586000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ и Закона г. Москвы "О бюджете города Москвы на 2001 год" от 27.12.2000 № 41.
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 г., НДС не облагается.
5. Коэффициент инфляции вступает в силу с 01.07.2001 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения

регулирования землепользования в ЮЗАО

Г.М. Карпизенков
"13" августа 2003 г.

М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор

О.В. Лоскутов
200 г.
М.П.



Приложение 3
к дополнительному соглашению
№ М-06-005333 / 4
от 13 августа 2003 г.
к договору аренды
№ М-06-005333 от 12.05.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Наименование Арендатора Закрытое акционерное общество «ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Адрес участка улица Островитянова, вл. 2
Землеустроительное дело № 060200283

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	6400 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	216000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	32
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.410
1.5. Коэффициент индексации. (Введен с 01.01.2002 г.)	2.4

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата за Участок:
с 01.01.2002 г.

136028.16 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения: 2010202 45293586000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 за ___ квартал ___ года (НДС не облагается).

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 № 227-ФЗ "О федеральном бюджете на 2000 год", от 27.12.2000 № 150-ФЗ "О федеральном бюджете на 2001 год", от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога".

2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 г., НДС не облагается.

5. Коэффициент индексации вступает в силу с 01.01.2002 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения

регулирования землепользования в ЮЗАО

Г.М. Карпизенков
13 августа 2003 г.
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

О.В. Лоскутов
2003 г.
М.П.

Приложение 4
к дополнительному соглашению
№ М-06-005333 / 4
от "13" августа 2003 г.
к договору аренды
№ М-06-005333 от 12.05.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Наименование Арендатора Закрытое акционерное общество «ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Адрес участка улица Островитянова, вл. 2
Землеустроительное дело № 060200283

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	6400 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	216000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	32
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.410
1.5. Коэффициент индексации. (Введен с 01.01.2003 г.)	4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата за Участок:
с 01.01.2003 г. 244850.69 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения: 2010202 45293586000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 за квартал _____ года (НДС не облагается).

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 № 227-ФЗ «О федеральном бюджете на 2000 год», от 27.12.2000 № 150-ФЗ «О федеральном бюджете на 2001 год», от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», от 24.07.2002 № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-06-005333 от 12.05.1996 г., НДС не облагается.
5. Коэффициент индексации вступает в силу с 01.01.2003 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования в ЮЗАО

Г.М. Карпизенков

13 августа 2003 г.

М.П.

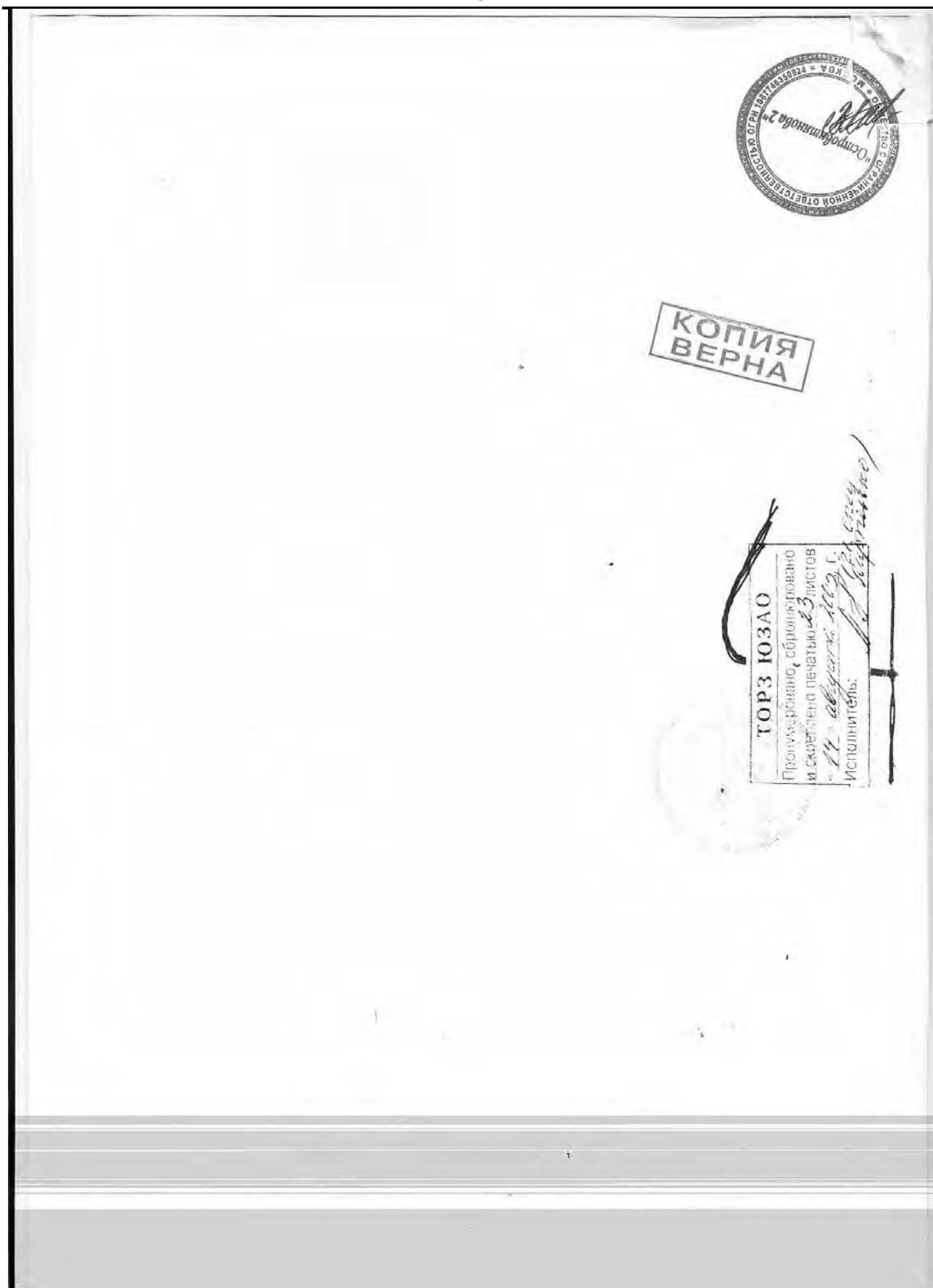
От Арендатора:

Генеральный директор

О.В. Лоскутов

200 г.

М.П.



Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-06-005333/
от «22» июль 2002 г.

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/05	
Произведена государственная регистрация	
« <u> </u> »	года
№ регистрации 77-01/	<u>05-06/2002-2222</u>
Регистратор	<u>ВЕДЯШКИНА Т. А.</u>
Подпись	<u>[подпись]</u> № 20

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 12.05.1996 г. № М-06-005333**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Первого заместителя руководителя Москомзема Браздниковой Галины Петровны, действующего на основании Положения о Москомземе, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТЕПЛЫЙ СТАН-9», в лице Генерального директора Черепанова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Прежний арендатор», с другой Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ФинТоргКонсалт Менеджмент» в лице Генерального директора Лоскутова Олега Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании Акт приема-передачи от 26.12.2001г. № 3, Свидетельство о государственной регистрации права от 07.02.2002 г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.02.2002 г. № 77-01/30-032/2002-694)

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 12.05.1996г. № М-06-005333 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью «ТЕПЛЫЙ СТАН-9» (Прежний арендатор) к Обществу с ограниченной ответственностью «ФинТоргКонсалт Менеджмент» (Новый Арендатор).

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.1996г. № М-06-005333.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его учетной регистрации в Москомземе.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.



7. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Прежний Арендатор	Новый Арендатор
Московский земельный комитет	Общество с ограниченной ответственностью «ТЕПЛЫЙ СТАН-9»	Общество с ограниченной ответственностью «ФинТоргКонсалт Менеджмент»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 117513, г. Москва, улица Островитянова, дом 2	Юридический адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 117513, г. Москва, улица Островитянова, дом 2	Почтовый адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7728083333, ОКПО 05191921	ИНН 7737123568, ОКПО 58021722
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ «Русский земельный банк»	Расчетный счет № 40702810810000000323 в МКБ «Мосстройэкономбанке»	Расчетный счет № 40702810400000013631 В РАКДБ «РосДорБанке» г. Москва
корреспондентский счет №	Корреспондентский счет № 30101810400000000209	Корреспондентский счет № 30101810700000000666
БИК 044552730,	БИК 044525209	БИК 044583666
Валютный счет №	Валютный счет №	Валютный счет №
В	в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК	БИК
Телефон	Телефон 438-29-22	Телефон 318-40-40
Телефакс	Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Первый заместитель руководителя
Московского земельного комитета


 П. Браздникова
" " 200__ г.

от Прежнего Арендатора

Генеральный директор



 И. Черепанов
" " 200__ г.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор



 В. Лоскутов
" " 200__ г.



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Литер -
по состоянию на 27.10.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02800538		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова	
Дом	2	Корп.	Строение
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	77,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	25,4
Площадь застройки (кв.м.)	99	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	77,2 -



02 60 11 0018248

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания" ОЛМА-ФИНАНС" и "АНТЕЙ СЕВЕР"-общая		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	77,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	77,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.05.2002г. N 6001109.

Зам.начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Начальник ТБТИ

Ю.Н.Цыганкова

24.03.2011

Подпись

Исполнитель

Балашова С.Н.

24.03.2011

Подпись



В.И. Попова
Руководитель группы Попова В.И.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Литер -
по состоянию на 11.05.2010 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02108100		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова	
Дом	2	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)	3833,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1114,1
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	3100	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3833,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-		-



02 60 11 0017516

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания" ОЛМА-ФИНАНС" и "АНТЕЙ СЕВЕР" -общая		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3833,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3833,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. N 6001107.

Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Начальник ТБТИ Ю.Н.Цыганкова

30.03.2011 Подпись

Исполнитель Сергеева М.А.

30.03.2011 Подпись



М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №ОС2.04-0307/Д

Г. Москва

«01» марта 2007г.

Закрытое Акционерное Общество «ФинТоргКонсалт Менеджмент», именуемое далее по тексту «Арендодатель» в лице Генерального директора Зимина Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Закрытое Акционерное Общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Губанова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.

В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определённые ниже:

1.1. «Акт приемки-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Помещением.

1.2. «Арбитраж» - Арбитражный суд г. Москвы.

1.3. «Арендатор» - юридическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

1.5. «Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендной платы определены в Статье 3 настоящего Договора.

1.6. «Гарантийная денежная сумма» - сумма денежных средств, являющаяся обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, в том числе направленная на компенсацию имущественного вреда (убытков) Арендодателя, связанного с ненадлежащим использованием Арендатором Помещения, компенсации ущерба, причиненного Арендатором имуществу Арендодателя, выплату штрафных санкций Арендатора по настоящему Договору, взыскание недоимок по денежным обязательствам Арендатора по настоящему Договору и т.д. Размер Гарантийной денежной суммы определен в Статье 4 настоящего Договора.

1.7. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.8. «Здания» - помещения первого этажа, второго этажа и подвала, расположенные в зданиях по адресу:

г. Москва, ул. Островитянова д.2 ;

г. Москва, ул. Островитянова д.2, стр.2.

1.9. «Коммерческая деятельность» - деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В Помещении Арендатор вправе осуществлять следующую деятельность: деятельность Арендатора по организации и осуществлению розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

1.10. «Начало срока аренды» - Дата подписания Сторонами Акта приемки-передачи Помещения Арендатору.



Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве

Номер регистрационного округа _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации 07.07.2007

Номер регистрации 77-17-04/035/2007-433

Регистратор Исмаилов Ф.И.
(подпись) (Ф.И.О.)



1.11. **«Неотделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, демонтаж оборудования (за исключением холодильного и технологического оборудования, принадлежащего Арендатору на правах собственности), составляющего принадлежность Помещения.

1.12. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документы, уполномоченных государственных органов, подтверждающих действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.13. **«Отделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.14. **«Помещение»** – предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение. Данные, позволяющие определенно установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержатся в Приложении № 1 и п.2.1. настоящего Договора. В площадь Помещения включаются площадь витрин, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно - технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.

1.15. **«Проектная документация»** - подготовленная Арендатором и одобренная Арендодателем проектно-техническая документация на проведение работ по текущему ремонту, внутренней отделке либо иных работ в переданном в пользование Арендатору Помещении, согласованная Арендатором в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил – СНиП.

1.16. **«Работы»** - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Помещения, работы по текущему ремонту и пр. работы, выполняемые Арендатором по согласованию с Арендодателем.

1.17. **«Разрешение»** - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендатора в рамках настоящего Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем действий совершенных Арендатором, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

1.18. **«Срок аренды»** - период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных Договором на основании настоящего Договора.

1.19. **«Условная единица»** - единица, используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по Настоящему договору.

1 у.е. = МАКС ($K_{\text{Евро}}$; $K_{\text{Доллар}}$), где:

МАКС - максимальное значение;

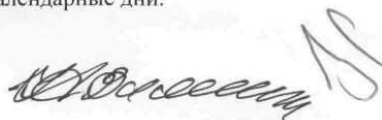
$K_{\text{Евро}}$ - курс Рубля РФ к Евро, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

$K_{\text{Доллар}}$ - курс Рубля РФ к Доллару США, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

1.20. **«Стороны»** - Арендатор и Арендодатель в значениях, указанных выше.

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.



Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующее помещение:

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 2

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 3837,4 кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2720/13) по состоянию на 15.08.2006 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом от 15.08.2006г. Юго-Западное БТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 2, стр.2

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 82,5 кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2720/13) по состоянию на 13.06.2006 года по форме 1а с экспликацией ф.22 от 25.08.2006г и поэтажным планом. От 16.10.2006г. Юго-Западное БТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, обозначенной в п.1.9. Настоящего Договора.

Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением 113 559 у.е в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том, что в течение первых двенадцати месяцев Арендная плата за пользование Помещением, указанным в п.2.1. договора, составляет 90 847 у.е в месяц без учета НДС.

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (тридцать четыре) рубля за одну Условную единицу.

3.3. В ставку Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж,
- коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
- плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества.

3.4. Арендная плата уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. Оплата Арендной платы производится платежным поручением. К сумме Арендного платежа должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на момент оплаты.

Днём исполнения обязательств Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в Настоящем Договоре.

3.5. Первый платеж Арендной платы за первый месяц аренды в размере, указанном в п.3.1. Договора, уплачивается Арендатором не позднее 3 (трех) банковских дней со дня государственной регистрации Договора, в органах, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним.

3.6. Арендодатель, начиная со второго года аренды, имеет право ежегодно производить корректировку Арендной платы за Помещение, в размере не превышающем 5 %(пять) процентов от ставки Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке, а также

3.6.1. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений производить: корректировку Арендной платы в связи с изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора.

3.6.2. В случае наличия вступившего в силу нормативного акта, обязывающего Арендодателя произвести переоценку Помещения и отразить результат переоценки в бухгалтерском учете и если в результате такой переоценки стоимость Помещения увеличивается, арендная плата может быть увеличена после отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете Арендодателя."

3.6.3. В случае изменения действующего законодательства, приводящего к изменению затрат Арендодателя, связанных с владением Помещением, указанным в п.2.1. Настоящего договора или снижающих доход Арендодателя относительно установленного на момент подписания Настоящего договора, Арендодатель вправе изменить ставку Арендной платы на величину, достаточную для компенсации подобных затрат и потерь. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствии с интересами Арендодателя.

Об изменении ставки Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до наступления таких изменений. Новая ставка Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении..

3.7. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств Арендная плата, с согласия Арендодателя, может уменьшиться на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованной Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.8. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков. Возмещение Арендодателю расходов на коммунальные услуги производится Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, пропорционально площади Помещения, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка, заключенном между Арендодателем и Московским земельным комитетом.

3.10. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении

3.11. Установку телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги.

Статья 4. ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА.

4.1. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 200 000 у.е.. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты.

Гарантийная денежная сумма подлежит внесению Арендатором не позднее «21» марта 2007 г., в рублях по курсу ЦБ на момент перечисления.

В графе «назначение платежа» в платежном поручении на оплату Гарантийной денежной суммы «Арендатор» указывает: «Гарантийная денежная сумма по договору ОС2.04-0307/Д от «01» марта 2007 года. НДС не облагается».

4.2. В случае прекращения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, Гарантийная денежная сумма подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды. Стороны могут предусмотреть иной порядок возврата Гарантийной денежной суммы.

4.3. В случае прекращения Договора по инициативе Арендодателя (п.13.4, 13.6 Договора) Гарантийная денежная сумма возврату Арендатору не подлежит и остается у Арендодателя в зачет части суммы неустойки, предусмотренной условиями настоящего Договора. Оставшаяся, после проведения, указанного в настоящем пункте зачета, часть Гарантийной денежной суммы, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды.

4.4. Вычеты из Гарантийной денежной суммы производится только по инициативе Арендодателя в следующем порядке:

- вычеты по всем обязательствам Арендатора по настоящему Договору (в том числе неустоек и задолженности по НДС), кроме возмещения причиненного ущерба имуществу, производится Арендодателем самостоятельно, если Арендатор, после получения соответствующего уведомления Арендодателя, в течение 5 (пяти) банковских дней не производит погашение задолженности, указанной в уведомлении;
- при причинении Арендатором ущерба имуществу Арендодателя или имуществу иных лиц, за которое Арендодатель несет ответственность, размер ущерба устанавливается на основании составленного Сторонами двухстороннего акта, в котором отражается степень причиненного ущерба. Если Арендатор отказывается составлять и (или) подписывать соответствующий акт, такой акт составляется Арендодателем в одностороннем порядке, о чем в акте делается отметка. На основании акта производится расчет суммы причиненного ущерба, которая отражается в соответствующем уведомлении, высылаемом Арендатору. Если Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней не производит оплату указанных в уведомлении сумм, Арендодатель вправе вычесть эти суммы из Гарантийной денежной суммы.

4.5. В случае осуществления Арендодателем вычета из Гарантийной денежной суммы Арендодатель уведомляется об этом Арендатора в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с приложением расчета удержанных сумм. В этом случае Арендатор обязан восстановить Гарантийную денежную сумму до суммы, указанной в п.4.1. Договора, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения уведомления Арендодателя.

Статья 5. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и действует в течение 10 (десять) лет со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

5.2. Срок аренды длится с Начала Срока аренды до дня подписания Арендатором и Арендодателем акта приемки-передачи Помещения Арендодателю (включительно).

Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. без ущемления Коммерческой деятельности Арендатора - на беспрепятственный доступ в Помещение с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения Срока аренды осталось не более трех месяцев и Арендатор не уведомил Арендодателя о намерении воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора аренды Помещений на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

6.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломки инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

6.1.3. на производство за свой счет любых изменений, реконструкции или модификации Здания, а также на периодическое изменение, модификацию или снос любых временных внепостроенных инженерных сооружений, обслуживающих Здание, если указанные действия не наносят ущерб и не препятствуют Коммерческой деятельности Арендатора. В том случае, если действия Арендодателя могут оказать влияние на ведение Арендатором Коммерческой деятельности; Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о предстоящих изменениях, реконструкциях и т.д., не позднее, чем за две недели (при реконструкции - не позднее, чем за 30 (тридцать) дней) до начала работ. В случае не согласия Арендатора с предложенным алгоритмом проведения работ или используемыми техническими решениями, Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к нахождению решения, не ущемляющего интересы Сторон.

6.1.4. ежегодно корректировать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.6. настоящего договора.

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

6.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

6.2.1. в течение 10 (десяти) банковских дней, с даты поступления на расчетный счет Арендодателя Гарантийной денежной суммы, указанной в п.4.1. Настоящего договора, передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, при этом, Арендодатель вправе досрочно передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи;

6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической и тепловой энергией, водоснабжением, канализацией, при условии соблюдения Арендатором п. 3.8. Договора. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (включая Помещение) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;

6.2.3. производить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания;

6.2.4. в случае аварий в любых инженерных сетях Здания/Помещений, вследствие их ненадлежащей установки, конструктивных разрушений в Помещении, произошедших по вине Арендодателя, предпринимать за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварий и возместить причиненные Арендатору документально подтвержденные убытки, в размере реально причиненного ущерба.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. сдавать часть Помещения в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.9. настоящего Договора, при этом срок действия Договора Субаренды не может превышать срок действия Настоящего Договора.

В случае сдачи Помещения (части Помещения) в Субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность Субарендатора является Арендатор.

6.3.2. размещать свою фирменную вывеску на фасаде Здания/Помещения, письменно согласовав такое размещение с Арендодателем и уполномоченными органами государственной власти.

6.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

6.4.1. принять Помещение по Акту приемки-передачи;

6.4.2. в случае необходимости в течение Срока аренды проводить в Помещении за свой счет Работы по отделке Помещения, работы по текущему ремонту, прокладке инженерных сетей и коммуникаций и иные работы с надлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора на основании утвержденной Проектной документации;

6.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным п. 1.9. настоящего Договора;

6.4.4. осуществлять Коммерческую деятельность под торговым наименованием и логотипом, о котором предварительно уведомлен Арендодатель, а также без согласия Арендодателя не менять специализацию Коммерческой деятельности, ведущейся в Помещении;

6.4.5. до начала срока Субаренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении сдать в Субаренду часть Помещения с указанием вида Коммерческой деятельности, срока действия Договора Субаренды и полных реквизитов Субарендатора.

6.4.6. в случаях организации в Помещении игорно-развлекательных видов деятельности, Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на такое использование Помещения;

6.4.7. своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.4.8. за свой счет ликвидировать поломку инженерного оборудования в пределах зоны эксплуатационной ответственности Арендатора, а также за ее пределами, если причиной неисправности послужило нарушение Арендатором правил эксплуатации инженерных сетей, приборов и оборудования.

6.4.9. за свой счет в установленном порядке получить и продлевать в дальнейшем необходимые для ведения Коммерческой деятельности государственные лицензии и разрешения, а также нести полную ответственность за их отсутствие и/или неправильное оформление;

6.4.10. обеспечить в Помещении установку и надлежащую эксплуатацию систем средств пожаротушения и пожарной сигнализации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, нормативных актов г. Москвы;

6.4.11. При хранении имущества Арендатора в Помещении соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством РФ и г. Москвы.

6.4.12. не производить никаких перепланировок и переоборудование Помещения, изменение внешнего и внутреннего вида Помещения без предварительного письменного Разрешения Арендодателя;

6.4.13. осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в РФ и г. Москве;

6.4.14. при наличии в Помещении, или прохождении через Помещение, транзитных инженерных коммуникаций - обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в Помещение уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб для устранения соответствующих аварийных ситуаций;

6.4.15. не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения как в связи с окончанием Срока аренды, так и при досрочном расторжении Договора;

6.4.16. немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания;

6.4.17. немедленно информировать Арендодателя о получении, каких либо, писем, уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления и других событиях и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя;

6.4.18. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировкой и/или реконструкцией, изменением внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения). До начала оформления Помещения представить Арендодателю дизайн-проект оформления Помещения, его интерьера и общего декоративного оформления. О любом изменении дизайна (внешнего вида) Помещения Арендатор, обязан своевременно уведомлять Арендодателя.

6.4.19. не позднее 7 (Семи) календарных дней после истечения Срока Аренды или расторжения настоящего Договора:

В.Ф. Мещеряков

- освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии по Акту сдачи-приемки помещений, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа;
- вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из Помещения, все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя.

Статья 7. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

7.1. Арендатор в течение Срока аренды обязуется без Разрешения Арендодателя не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении (в частности, не заменять и не устанавливать покрытия полов, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные системы), Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение Проектную документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на отдельные и неотделимые.

7.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую Проектную документацию на Неотделимые улучшения и получить необходимые разрешения и согласования в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.

7.3. Все Отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока аренды. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению этим изъятием.

7.4. В течение срока действия Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении. С момента прекращения Договора право собственности на Неотделимые улучшения и изменения Помещения переходит Арендодателю. Неотделимые улучшения передаются Арендатором Арендодателю по акту согласно законодательству РФ по остаточной стоимости. Возмещение затрат Арендатора на неотделимые улучшения Помещения Арендодателем не производится.

Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

8.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

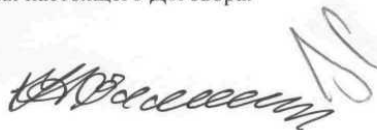
8.2. В течение 30 (тридцать) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения;
- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО.

8.3. Выгодоприобретателем по договорам страхования (п. 8.2.) должен являться Арендодатель, который обязан использовать полученное им в результате наступления страхового случая страховое возмещение на ликвидацию последствий такого страхового случая.

8.4. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п.8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.



8.5. Заключаемые Арендатором в соответствии с п. 8.2 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.6. Арендатор обязан предоставить Арендодателю договоры страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.7. В случае если договоры страхования (страховых полисов) не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 10 (десяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате.

Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы (п. 1.12 договора), наступление которых должно быть подтверждено Стороной, которая на них ссылается, путем предъявления другой Стороне нормативных актов уполномоченных государственных органов РФ и г. Москвы.

Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

10.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, в результате чего у другой стороны возникли убытки, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением прямой ущерб.

10.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Помещения, которые были оговорены Арендодателем, либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и зафиксированы в Акте приемки-передачи Помещения.

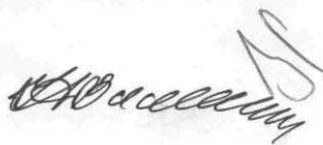
10.4. Арендодатель, при наличии его вины, возмещает Арендатору прямой ущерб, который может быть причинен действиями или бездействием Арендодателя.

10.5. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за ущерб или убытки, причиненные виновными действиями или бездействием Арендатора, выразившиеся в виде повреждений Здания/Помещений, в размере прямого и действительного ущерба, а также ремонтно-восстановительных работ, возмещаемых в течение пяти дней с момента предъявления обоснованного требования Арендодателем.

10.6. В случае просрочки внесения Арендной платы, Гарантийной денежной суммы, а также выполнения иных денежных обязательств Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

10.7. Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках Договора, уплачивается на основании письменного требования заинтересованной Стороны. В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.



11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.

11.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитраж в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

12.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

12.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом,

12.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит возмещению виновной Стороной.

Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и прекращается по основаниям, предусмотренным в Договоре и действующим законодательством Российской Федерации.

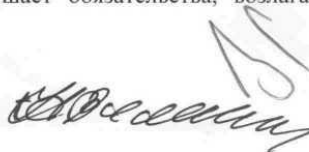
13.2. Досрочное прекращение действия Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитражного суда г. Москвы или в соответствии с условиями настоящего Договора.

13.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- 13.3.1. ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;
- 13.3.2. признания Арендатора судом несостоятельным (банкротом);
- 13.3.3. принятия решения органом исполнительной власти города Москвы или федеральных органов государственной власти о реконструкции или обязательном сносе Здания;
- 13.3.4. досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, а также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор, может быть досрочно, расторгнут Арендодателем, с предварительным уведомлением Арендатора за 45 календарных дней до такого расторжения, во внесудебном, одностороннем порядке по следующим основаниям:

- 13.4.1. использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.9. настоящего Договора;
- 13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;
- 13.4.3. нарушение п.6.4.16 Настоящего договора;
- 13.4.4. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Арендной платы (ее части) и/или иных платежей по настоящему договору более двух раз подряд, либо допустил единовременную просрочку внесения Арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- 13.4.5. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 10 (десяти) календарных дней;
- 13.4.6. при проведении Арендатором переоборудования, перепланировки, иных существенных изменений арендуемого Помещения либо его части, без согласования с Арендодателем и/или соответствующих органов власти в установленном порядке.
- 13.4.7. Если Арендатор более 2-х раз нарушает обязательства, возлагаемые на него настоящим Договором.



13.5. При наступлении обстоятельств указанных в п.13.4., Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в предварительном уведомлении.

13.6. Настоящий Договор, может быть, расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендодателя, по следующим основаниям:

13.6.1. при передаче Помещения (прав на него) Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных условиями настоящего Договора;

13.6.2. существенного ухудшения Арендатором состояния Помещения; если Арендатор не производит текущего ремонта Помещения в течение 30 (тридцати) дней со дня получения обоснованного уведомления Арендодателя о необходимости производства текущего ремонта Помещения.

13.6.3. в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи арендуемого помещения;

13.6.4. в других случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

13.7. Настоящий Договор, может быть, расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендатора, если:

13.7.1. неисполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором. Арендатор обязан направить Арендодателю письменное уведомление о произошедшем. Арендодатель, в разумные сроки с момента получения письменного уведомления Арендатора, обязан привести помещение в пригодное к использованию состояние, при этом Арендатор не уплачивает Арендную плату за Помещение (или его непригодную часть), определенную в настоящем договоре, с момента получения Арендодателем письменного уведомления до тех пор, пока Арендодатель не передаст Арендатору по Акту приведенное в надлежащие состояние Помещение или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащие состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

13.7.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

13.7.3. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при его передаче по Акту приемки-передачи;

13.7.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности.

Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Арендатор имеет право на проведение за свой счет в Помещении рекламно-информационной деятельности

14.2. По окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на тех же условиях.

14.3. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором в течении одного месяца с момента подписания, при этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя, и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, а также внесением по инициативе Арендатора изменений и дополнений в него, в том числе с получением необходимой документации БТИ (кроме документов Арендодателя, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора), несет Арендатор.

С
Арендатор

Статья 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

15.2. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

15.4. В случае изменения юридического или почтового адреса, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

15.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

15.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

15.7. Названия статей настоящего Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москве «01» марта 2007 года в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все тексты которых идентичны, и имеют одинаковую юридическую силу.

Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Юридический адрес:

115551, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12
ИНН 7737125981
ОГРН 2047737003940

Почтовый адрес:

г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12А, стр.1

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400000013631
в ОАО «РосДорБанк» г. Москвы
к/с 30101810700000000666
БИК 044583666

АРЕНДАТОР

Юридический адрес:

113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18
ИНН 7705642994
ОГРН 1057746145522

Почтовый адрес:

113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18

Банковские реквизиты:

р/с 40702810738040111008
в Тверское отделение № 7982
Сбербанка России
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОКПО 76047257

Генеральный директор
ЗАО «ФинТореконсалт Менеджмент»

 Н.М. Фин



Генеральный директор
ЗАО «АВ-Инвест»

 Губанов А.С.



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N-дела 2720/13 Литер -
по состоянию на 15.08.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Условный номер		2108100			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова			
Дом	2	Корп.	-	Строение	-
функциональное назначение		нежилое			
Площадь с летними, всего(кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	3837,4	Количество квартир		-	
	-	Материал стен		панельные	
	-	Год постройки		1977	
	-	Этажность (без учета подземных этажей)		2	
	-	Подземных этажей		-	
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1114,1	
Площадь застройки (кв.м.)	3071	Памятник архитектуры		нет	
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь(кв.м.)		3837,4	



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "ФинТоргКонсалт Менеджмент"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3837,4	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	3837,4
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	3837,4

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. N 6001107.

Начальник ТБТИ

Владимирова Ж.В.

25.08.2006 Подпись

Зам. начальника
Юго-Западного №1 ТБТИ
Колцова Надежда Сергеевна

М.П.

Исполнитель

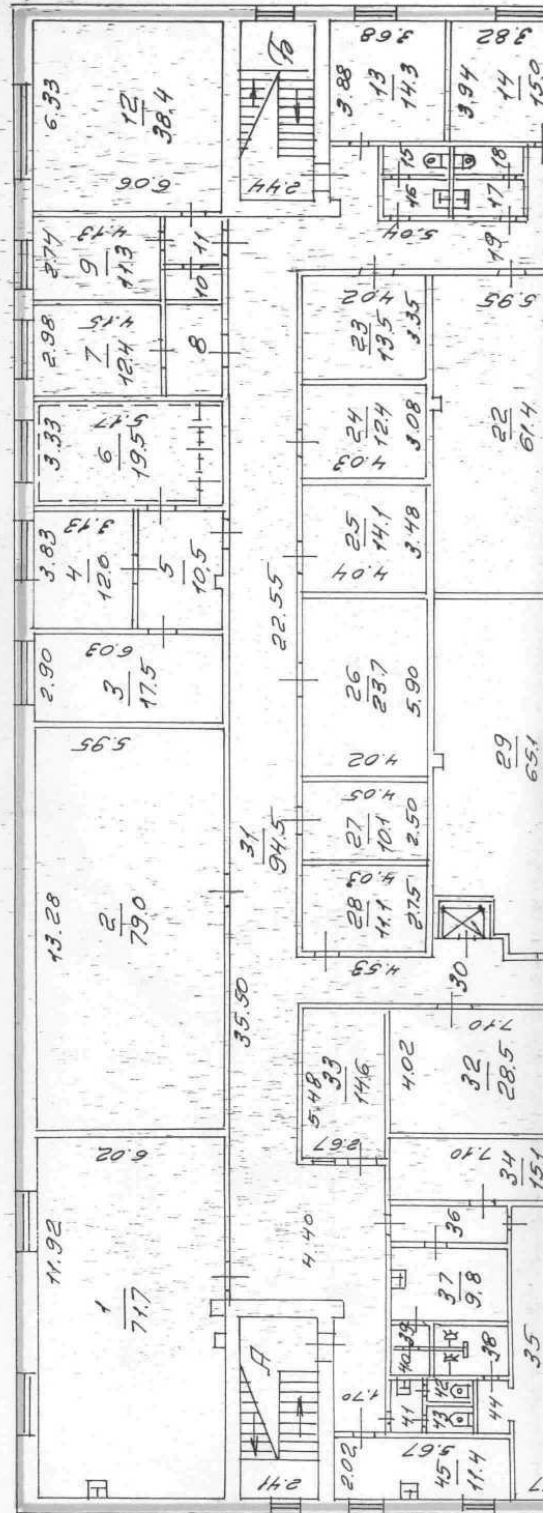
Захарова Т.В.

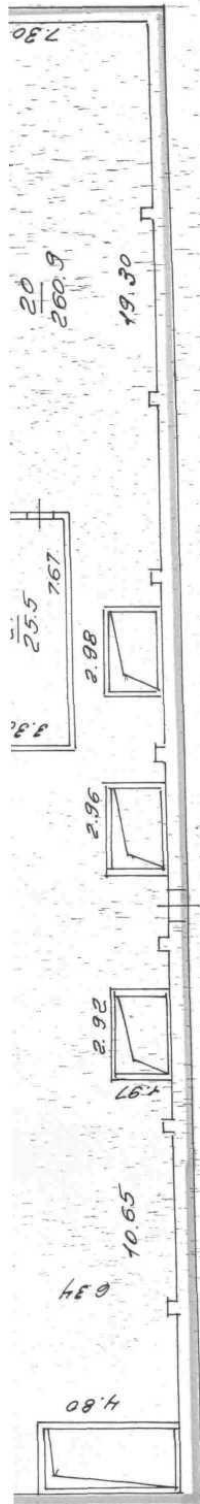
25.08.2006 Подпись

Инженер
Секселева Е.А.



АНТРЕСОЛЬ I ЭТАЖ a





3. Исходящее №1
Первичное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

смет 1362/200408

Постажный план составлен по состоянию на

15. 08. 2006

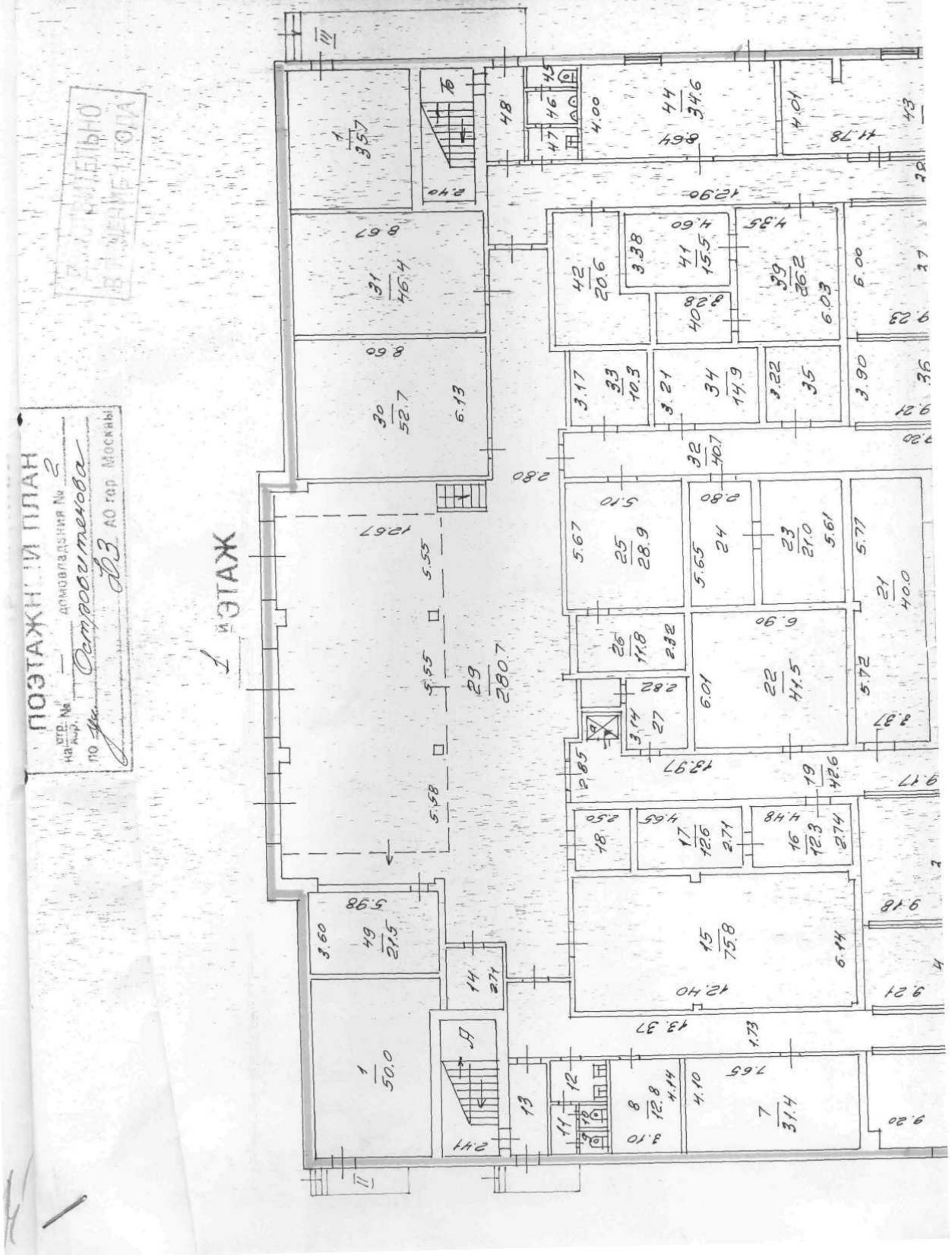
Полон снот
Джордана

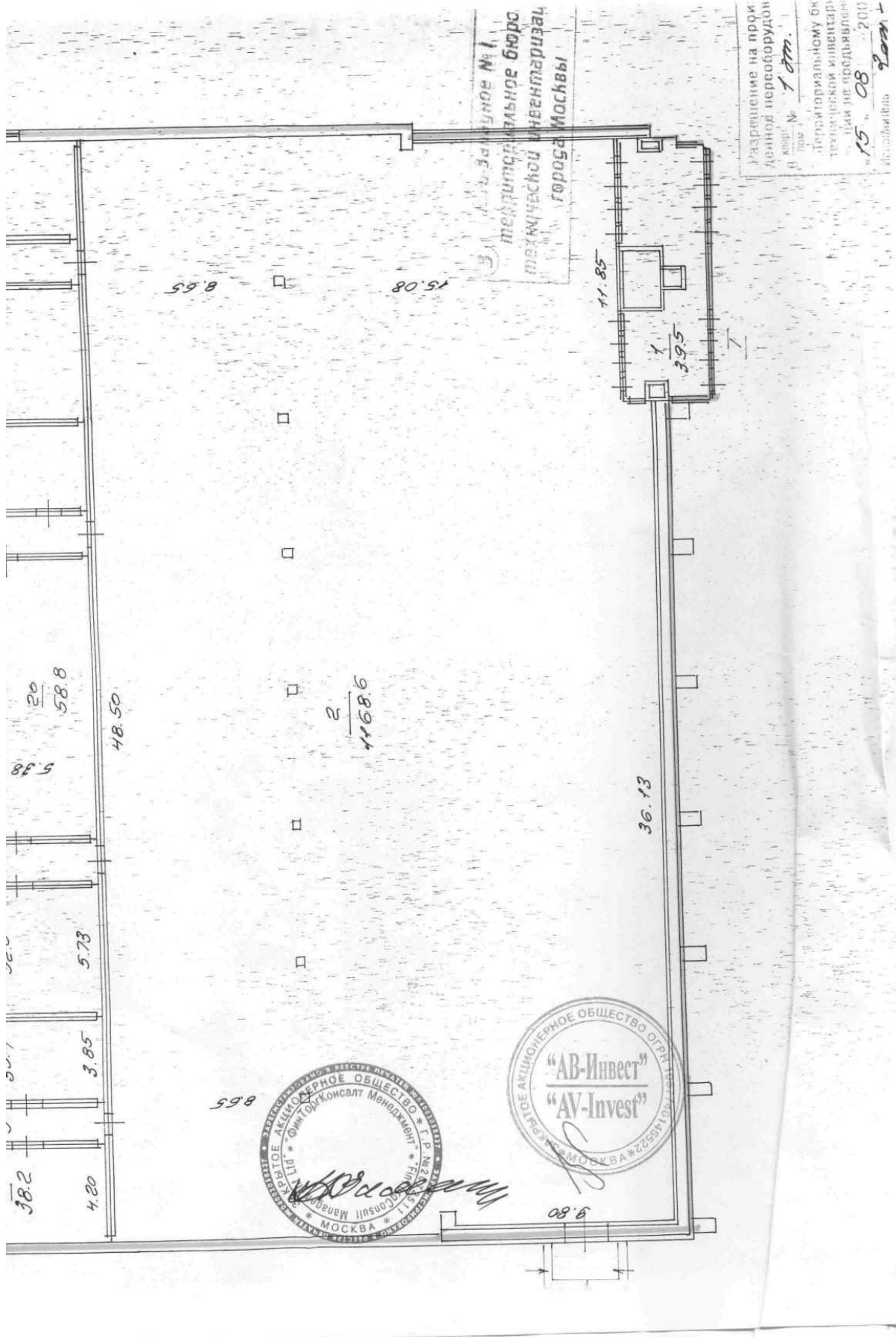
проектир
Васильев

25. 08. 08

НАП. И. П. Л. А. Н.

15. 08. 2006





Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Литер -
по состоянию на 13.06.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Условный номер	2800538				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова			
Дом	2	Корп.	-	Строение	2
функциональное назначение		нежилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)		82,5	Количество квартир	-	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		-	Год постройки	1977	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	1	
вент. камер		-	Подземных этажей	-	
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	25,9	
Площадь застройки (кв.м.)		99	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.)		-	Нежилая площадь (кв.м.)	82,5	



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "ФинТоргКонсалт Менеджмент"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	82,5	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	82,5
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	82,5

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. N 6001109.

Начальник ТБТИ

Владимирова Ж.В.

25.08.2006 Подпись

Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ
Колцова Надежда Сергеевна

М.П.

Исполнитель

Захарова Т.В.

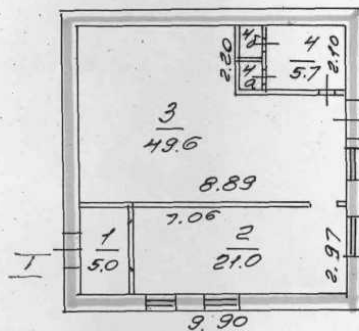
25.08.2006 Подпись

Инженер
Секселева Е.А.



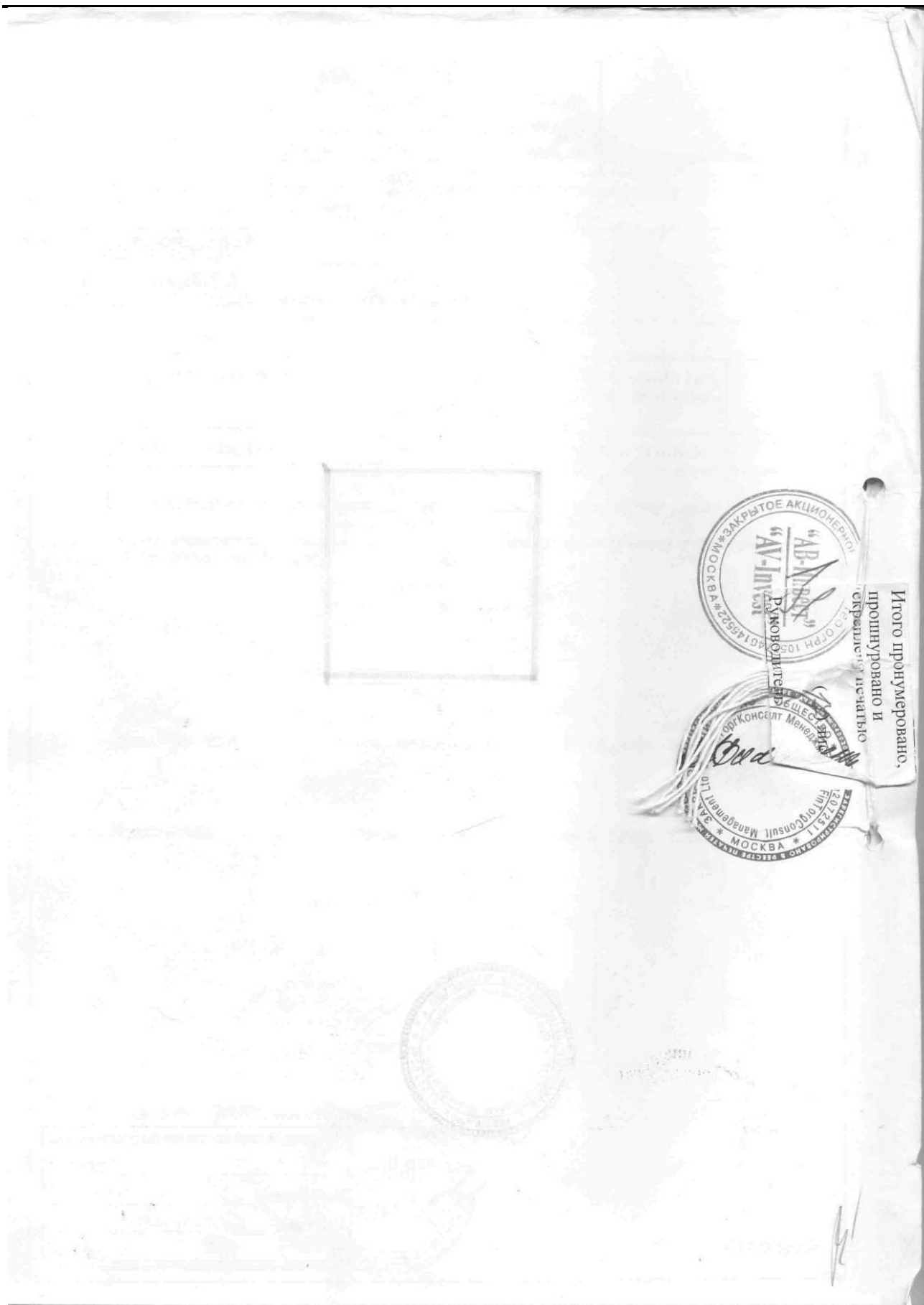
ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1 й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Позажаный план составлен по состоянию на
" 16 " 10 200 1 г.
Исполнитель Захарова
Проверил Секселев
" 25 " 08 200 6 г.



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды
нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г.**

г. Москва

«07» июля 2007 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цареградского Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, именуемые далее «Стороны», учитывая что:

Здания, расположенные по адресу:

- г. Москва, ул. Островитянова, д. 2

- г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2,

включены в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи о регистрации:

- от 26 июня 2007 г. № 77-77-12/013/2007-080

- от 26 июня 2007 г. № 77-77-12/013/2007-083,

Арендодатель в полном объеме принимает на себя все права и обязанности прежнего Арендодателя по Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г., Арендатору направлено уведомление о переходе права собственности,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. (далее по тексту «Дополнительное соглашение № 2») о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. (далее по тексту - Договор) в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цареградского Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:».

2. Изложить п. 15.3. Договора в следующей редакции:

«15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в пункте 4 Дополнительного соглашения № 2 к договору в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу».

3. Изложить пункт 15.4. Договора в следующей редакции:

«15.4. В случае изменения юридического или почтового адреса, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в пункте 4 Дополнительного соглашения № 2 к Договору, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая несет все неблагоприятные последствия».

4. Изложить статью 16 Договора в следующей редакции:

«Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Юридический адрес:

127051, г. Москва, Малый Каретный пер.,
д. 7, стр. 1
ИНН 7707500642
КПП 770701001
ОГРН 1037739831326

Почтовый адрес:

127051, г. Москва, Малый Каретный пер.,
д. 7, стр. 1

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500130000059
В Банк ВТБ (открытое акционерное
общество) г. Москва
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187
Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания
«ОЛМА-ФИНАНС»

_____/Машкова Е.А./

АРЕНДАТОР

Юридический адрес:

113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18
ИНН 7705642994
ОГРН 1057746145522

Почтовый адрес:

113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18

Банковские реквизиты:

Р/с 4070281073804011008
В Тверское отделение № 7982
Сбербанка России
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОКПО 76047257

Генеральный директор
ЗАО «АВ-Инвест»

_____/Цареградский Д.А./

5. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует с момента подписания его Сторонами.

6. Арендатор оплачивает арендную плату предусмотренную договором по реквизитам, указанным в п. 4 настоящего Дополнительного соглашения № 2, с момента получения Арендатором уведомления о смене собственника арендуемого здания.

7. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 2 осуществляется Арендатором в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения № 2. При этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 10 (десяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией Дополнительного соглашения № 2 несет Арендатор.

8. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания
«ОЛМА-ФИНАНС»




АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ЗАО «АВ-Инвест»




Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве

Номер регистрационного округа 06

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения

Дата регистрации 17 НОЯ 2009

Номер регистрационного документа 4/3

Регистратор 





**Дополнительное соглашение № 3
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г.**

г. Москва

01 мая 2009 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00160 от 12.11.2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Закрытое Акционерное Общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Русова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту: «Дополнительное соглашение № 3») к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г. (далее по тексту: «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить пункт 1.19. Договора в следующей редакции:

«1.19. «Условная единица» - единица, используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по настоящему Договору.

1 у.е. = МАКС (К_{Евро}; К_{Доллар}), где:

МАКС - максимальное значение;

К_{Евро} - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

К_{Доллар} - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

2. Изложить Статью 3 Договора «УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ» в следующей редакции:

«Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование и владение Помещением и местами общего пользования. Арендная плата состоит из Постоянной и Переменной частей.

3.2. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением 113 559,00 (Сто тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с 01 мая 2009 года по 31 октября 2009 года составляет 102 203,10 (Сто две тысячи двести три 10/100) у.е. в месяц без учета НДС.

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж,

- коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
 - плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
 - плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
 - оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
 - плата за пользование каналами связи и передачи информации;
 - плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
 - возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну Условную единицу.

3.2.3. Постоянная часть Арендной платы уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре.

3.3. Переменная часть Арендной платы рассчитывается Арендодателем исходя из учета потребления Арендатором коммунальных услуг, возмещения арендных платежей за пользование земельным участком и из учета возмещения страховых взносов (страховых премий).

3.3.1. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков или, в случае если счетчики не установлены или не исправны, по расчетным нагрузкам. Суммы, подлежащие уплате, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами. При этом Арендодатель выставляет счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.3.2. Размер возмещения арендных платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, производится пропорционально площади Помещения, занимаемого Арендатором. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка.

3.3.3. Суммы возмещения страховых взносов (страховых премий), рассчитываются на основании страховых взносов (страховых премий), указанных в соответствующих Договорах имущественного страхования, заключенных Арендодателем со страховщиками в соответствии с п. 8.9. настоящего Договора и объектом которых являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, а также указанных в п.п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора.

При этом разница между суммой страхового возмещения и суммой убытков Арендодателя, возникшая в результате наступления страхового случая и подлежащая возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора не включается в Переменную часть Арендной платы и подлежит возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора.

3.3.4. Оплата Переменной части Арендной платы производится частями, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя.

3.4. Арендная плата (Переменная часть и Постоянная часть) уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. Оплата Арендной платы производится платежным поручением. К сумме Арендной платы (Переменная часть и Постоянная часть) должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ.

Днем исполнения обязательств Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

3.5. Арендодатель, начиная со второго года аренды, имеет право ежегодно производить корректировку Постоянной части Арендной платы за Помещение, в размере, не превышающем 5% (пять) процентов от ставки Постоянной части Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке, а также

3.5.1. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений производить корректировку Арендной платы в связи с изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора.

3.5.2. В случае наличия вступившего в силу нормативного акта, обязывающего Арендодателя произвести переоценку Помещения и отразить результат переоценки в бухгалтерском учете и если в результате такой переоценки стоимость Помещения увеличится, арендная плата может быть увеличена после отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете Арендодателя.

3.5.3. В случае изменения действующего законодательства, приводящего к изменению затрат Арендодателя, связанных с владением Помещением, указанным в п.2.1. настоящего Договора или снижающих доход Арендодателя относительно установленного на момент подписания настоящего Договора, Арендодатель вправе изменить ставку Постоянной части Арендной платы на величину, достаточную для компенсации подобных затрат и потерь. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствии с интересами Арендодателя.

3.5.4. Об изменении ставки Постоянной части Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до наступления таких изменений. Новая ставка Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

3.6. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств Арендная плата, с согласия Арендодателя, может уменьшиться на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованной Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.7. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов

помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении.

3.8. Установку телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги.»

3. Изложить пункт 6.2.2. Договора в следующей редакции:

«6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической и тепловой энергией, водоснабжением, канализацией, при условии соблюдения Арендатором п. 3.3.1 и 3.3.4 Договора. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (включая Помещение) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;»

4. Изложить Статью 8 СТРАХОВАНИЕ Договора в следующей редакции:

8.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

8.2. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО, ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ».

8.3. При проведении работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивных работ Арендатор или его Подрядчики обязаны заключить договор страхования при проведении строительных и монтажных работ в Помещениях/Здании. Договор должен быть заключен на весь срок проведения строительно-монтажных работ.

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретателем по договорам страхования ответственности, заключенным Арендатором в соответствии с п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора, должен являться Арендодатель.

8.5. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п. 8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.6. Заключаемые Арендатором в соответствии с пп. 8.2, 8.3 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.7. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех договоров страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.8. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов), указанных в п.п. 8.2., 8.3., не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора.

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора.

5. Настоящее Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 г. к Договору считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует с момента подписания его Сторонами.

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 3 от 01.05.2009 г. к Договору осуществляется Арендатором в течение одного месяца с момента подписания Сторонами настоящего соглашения. При этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения № 3 от 01.05.2009 г. несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 г. к Договору составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО
«Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Генеральный директор



/Машкова Е.А./

АРЕНДАТОР

Закрытое Акционерное Общество
«АВ-Инвест»

Генеральный директор



/Русов С.Н./



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4
к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г.

г. Москва

«30» января 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании за основным государственным регистрационным номером 1037739831326, о чем Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 19.08.2003г. выдано Свидетельство серия 77 № 007194986, ИНН 7707500642, КПП 770701001, место нахождения: 127051 г.Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, имеющее лицензию №21-000-1-00160 от 12.11.2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, и

Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании за основным государственным регистрационным номером 1057746145522, о чем Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г.Москве 02.02.2005г. выдано Свидетельство серия 77 № 002191706, ИНН 7705642994, КПП 770501001, место нахождения: 115054 г.Москва, ул.Валовая, д.8/18, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лубниной Виктории Казимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015г. к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением 113 559,00 (Сто тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять целых) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с «01» мая 2009 года по «31» октября 2009 года составляет 102 203,10 (Сто две тысячи двести три целых 10/100) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с «01» ноября 2009 года по «30» сентября 2011 года составляет 113 559,00 (Сто тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять целых) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с «01» октября 2011 года по «30» января 2015 года составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п.2.1. Договора, за период с «01» февраля 2015 года по «30» апреля 2015 года составляет 107 313,26 (Сто семь тысяч триста тринадцать целых 26/100) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» мая 2015 года составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) у.е. в месяц без учета НДС.

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
 - плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
 - плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
 - оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
 - плата за пользование каналами связи и передачи информации;
 - плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
 - возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну Условную единицу.

3.2.3. Постоянная часть Арендной платы уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015г. является неотъемлемой частью Договора, считается заключенным с момента государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» февраля 2015г.

3. Подача настоящего Дополнительного соглашения №4 от 30.01.2015г. к Договору на государственную регистрацию осуществляется силами и за счет средств Арендатора, в течение одного месяца с момента подписания Сторонами Дополнительного соглашения №4 от 30.01.2015г. к Договору и при условии предоставления Арендодателем документов, необходимых с его стороны для проведения государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015г. составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один - для государственного органа, уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением №4 от 30.01.2015г., Стороны руководствуются Договором аренды, а также Дополнительными соглашениями к нему.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Адрес местонахождения: 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1
ИНН 7707500642 КПП 770701001
ОГРН 1037739831326
Р/счет №40701810500130000059
в Банк ВТБ (открытое акционерное общество) г. Москва,
К/счет № 30101810700000000187
БИК 044525187

Арендатор

Закрытое акционерное общество
«АВ-Инвест»

Адрес местонахождения: 115054, г. Москва, Валовая ул., д. 8/18
ИНН 7705642994, КПП 770501001
ОГРН 1057746145522, ОКПО 76047257
Р/счет № 40702810738040111008
в Московском банке Сбербанка России ОАО г. Москва
К/счет № 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

Виноградов Константин Владиславович



Генеральный директор

Лубнина Виктория Казимировна



**Дополнительное соглашение № 6
к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г.**

г. Москва

«16» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» (место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00010 от 12 ноября 2008 г., предоставленную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест» (место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Валуевая, д. 8/18, ИНН 7705642994, ОГРН 1057746145522), в лице Генерального директора Лубниной Викторины Казимировны, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 6 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г. (далее – Договор аренды) о нижеследующем:

1. В связи с изменением названия закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, в состав имущества которого входят Здания, арендуемые по Договору аренды, **наименование Арендодателя по Договору аренды изложить в следующей редакции: "Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»".**

2. Изложить абзац шестой пункта 3.2. Договора аренды в следующей редакции:

"Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» мая 2015 г. по «31» марта 2016 г. составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) условных единиц в месяц без учета НДС."

3. Изложить абзац седьмой пункта 3.2. Договора аренды в следующей редакции:

"Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» апреля 2016 г. по «28» февраля 2017 г. составляет 104 928,52 (Сто четыре тысячи девятьсот двадцать восемь целых 52/100) условных единиц в месяц без учета НДС."

4. Дополнить пункт 3.2. Договора аренды абзацем следующего содержания:

"Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» марта 2017 г. по «31» марта 2017 г. составляет 115 253,02 (Сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят три целых 02/100) условных единиц, без учета НДС; с «01» апреля 2017 г. составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) условных единиц в месяц без учета НДС."

5. Пункт 5.1. Договора аренды изложить в следующей редакции:

"5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации уполномоченным государственным органом и действует до «01» марта 2022 г."

6. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, условия данного Дополнительного соглашения распространяются на правоотношения Сторон со дня его подписания.

7. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения осуществляется Арендатором в течение одного месяца со дня подписания настоящего Дополнительного соглашения, при этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения письменного запроса от Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения несет Арендатор.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором аренды, а также Дополнительными соглашениями к нему.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»


/Виноградов К.В.

АРЕНДАТОР:
Генеральный директор
ЗАО «АВ-Инвест»
АВ-Инвест
AV-Invest


/Лубнина В.К.

Дополнительное соглашение №7

к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г.

г. Москва

«29» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимостью «АНТЕЙ СЕВЕР» (место нахождения: 127051, г. Москва, малый Каретный пер., д. 7, этаж 2, пом. II, ком. 9, 10, 11, 12, 18, 19, ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00610 от 12 ноября 2008г., предоставленную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту – «Арендатор», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 02.02.2005г., ОГРН 1057746145522, ИНН 7705642994, в лице Генерального директора Лубниной Виктории Казимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждый по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с тем, что 27.03.2013 г. в ЕГРП были внесены данные об уменьшении площади арендуемых зданий, произошедшей в результате произведенной Арендатором перепланировки, Стороны пришли к соглашению:

1.1. Внести изменения в пункт 2.1. Договора, и утвердить его в следующей редакции:

«2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующие объекты недвижимости, в дальнейшем именуемые «Помещение»:

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 2, общей площадью 3833,2 (Три тысячи восемьсот тридцать три целых две десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:06:0007001:1050. Планировка Здания отображена в Выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-64082608 от 30.05.2021 г. и поэтажных планах и экспликации БТИ изготовленных 30.03.2011 г., по состоянию на 11.05.2010 г. (первый этаж) и по состоянию на 12.08.2008 г. (антресоль первого этажа).

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2, общей площадью 77,2 (Семьдесят семь тысяч две десятых) кв.м., кадастровый номер 77:06:0007001:1047.».

1.2. Изменить пункт 1.14. Договора и изложить его в следующей редакции:

«1.14. «Помещение» - нежилые здания, указанные в п. 2.1. Договора, предназначенные для ведения Арендатором Коммерческой деятельности. Термин Помещение включает в себя все здания, передаваемые Арендатору по Договору.»

1.3. Исключить из договора Приложение №1 к Договору (этажные планы Помещения и Формы 1а).

2. Исключить из Договора пункт 1.8. Договора.

3. Изменить пункт 6.2.3. Договора и исключить из него слова: «связанный с капитальным ремонтом Здания».

4. Из пунктов 6.2.4., 6.3.2., 10.5 Договора исключить слова: «Здания/»

5. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения осуществляется Арендатором. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения несет Арендатор.

6. Во всем, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении, Стороны руководствуются положениями Договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение подписано в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию, вступает в силу с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 27.03.2013 г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗИПФ недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый каретный переулок, д. 7, этаж 2, помещение II, ком.: 9, 10, 11, 12, 18, 19

ИНН 7707500642, КПП 770501001

ОГРН 1037739831326

Генеральный директор



/Виноградов К.В./

Арендатор:

ЗАО «АВ-Инвест»

Адрес места нахождения: 113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18

Адрес для письменной корреспонденции: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 36, стр. 6

ОГРН 1057746145522

ИНН 7705642994 КПП 770501001

Генеральный директор



/К. Лубнина/



MFC-0558/2021-1245782-1 от 03.08.2021 г.

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Савеловский

ОПИСЬ**документов, принятых для оказания государственных услуг****Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права**

(наименование государственной услуги)

здание, здание

(вид объекта недвижимости)

77:06:0007001:1050, г Москва, ул Островитянова, д 2; 77:06:0007001:1047, г Москва, ул Островитянова, д 2

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест" (Гутырчик Михаил Николаевич)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинное	копии	в подлинниках	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 03.08.2021 г. №MFC-0558/2021-1245782-1	1		3			
2	Доверенность от 22.04.2021 г. №6276443, 77АГ		1		1		
3	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ОС.04-0307/Д от 01.03.2007 от 29.07.2021 г. №7	3		3			
4	Платёжное поручение от 28.07.2021 г. №2124 (22000 руб. 00 коп., Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест" (Гутырчик Михаил Николаевич))	1		1			

**Руководитель направления по
предоставлению услуг**

(должность сотрудника, принявшего документы)

Асриева Е.И.

(подпись, Ф.И.О.)

«03» августа 2021 г., 11 ч., 28 мин.

(дата и время составления описи)

9 р.д. с даты приема заявления на
осуществление ГКУ и (или) ГРП и
прилагаемых к нему документов
плановая дата выдачи **16.08.2021**

(срок оказания государственной услуги)

Генеральный директор ООО «ЭКСО» Р.С. Ш. Ш.
Государственный документ с серией и
номером, выданный в Москве

Итого: 17

Подпись: *Р.С. Ш. Ш.*

Доп. соглашения

Дата: 11.08.2017

Итого: 17

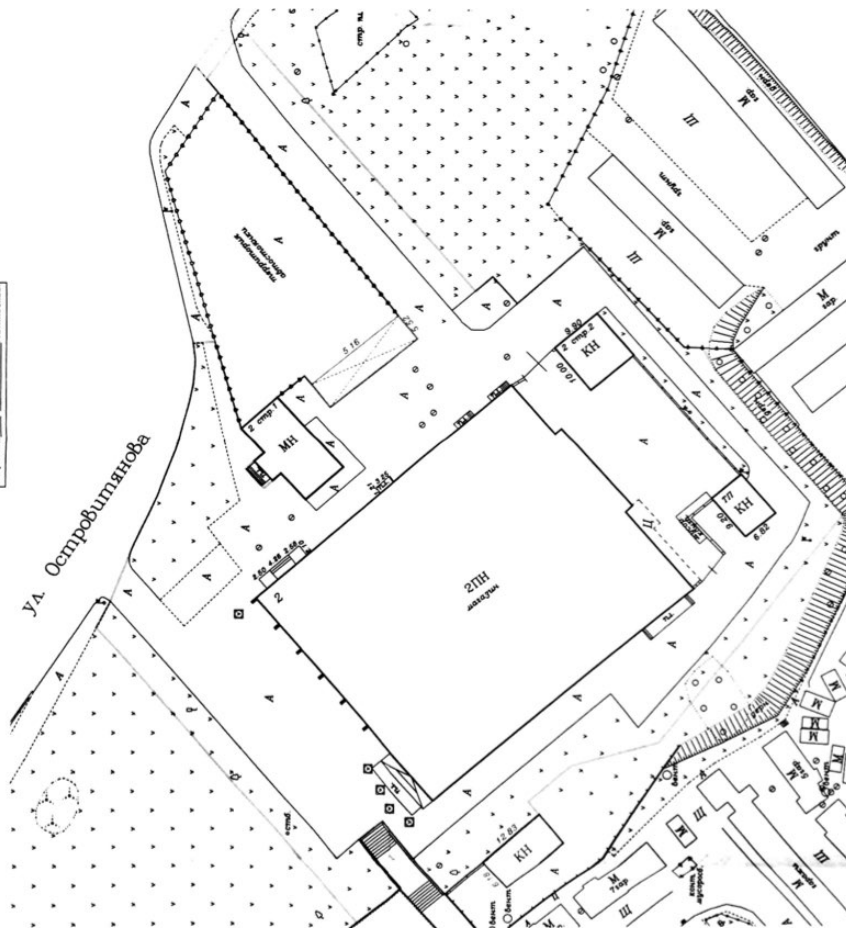
Подпись: *Р.С. Ш. Ш.*

Плющенко ЕО

77-06-0007001:1050-77/007/2017-1

Организация, выполняющая проектирование
Исследовательский институт
Московское государственное
университетское предприятие
Мособлгипроград
г. Москва, 125080, М. Пискаревский пр.
д. 1, стр. 1, 201-125-125-125

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по адресу: г. Москва, м. Островитянова
домов (зд.) № 1/1, № 1/2, № 1/3
корпус: строение (сооружение)
квартал № 1225 по
г. Москва

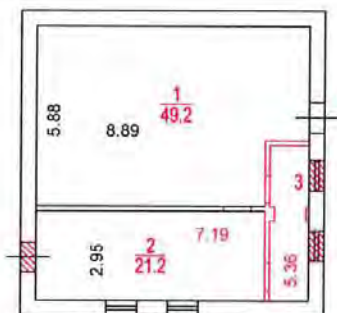


Документ № 60-300369 от 17.03.14г.
Исследовательский институт
Московское государственное
университетское предприятие
Мособлгипроград
г. Москва, 125080, М. Пискаревский пр.
д. 1, стр. 1, 201-125-125-125

Масштаб 1:500

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАНпо адресу: ул. Островитянова(наименование ул., проезд, бульв. и т.д.)домовл. (вл.) _____ дом 2муницип. подведомств.корпус _____ строение (сооружение) 2муницип. подведомств.квартал № 2720 Юго-Западный АО г. Москвы**1 ЭТАЖ**

③ Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



13 60 300367 17.03.2011

Разрешение на произве-
денное переоборудованиеВ содерж. план № 1 (ком. 1-3)Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено

" 27 " октября 2008 г.

Исполнитель Чуприкова

Проверил Рукина

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 27 " октября 2008 г.

П/план снял Балашова *Балашова*Проверил Попова В.И. *Попова*

" 24 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>ул. Островитянова</u>	инвентаризация ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) <u> </u> дом <u>2</u>	путь до подвального
корпус <u> </u> строение (сооружение) <u>1</u>	лучшая постройка
квартал № <u>2720</u>	<u>Юго-Западный</u> АО г. Москвы

1 ЭТАЖ



3 Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произведенное переоборудование

В «порт-пом» № I (ком. 1,2,5)

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 27 " октября 2008 г.

Исполнитель Чуприкова

Проверил Рукина

13 60 300368 17.03.2011

Позтажный план составлен по состоянию на

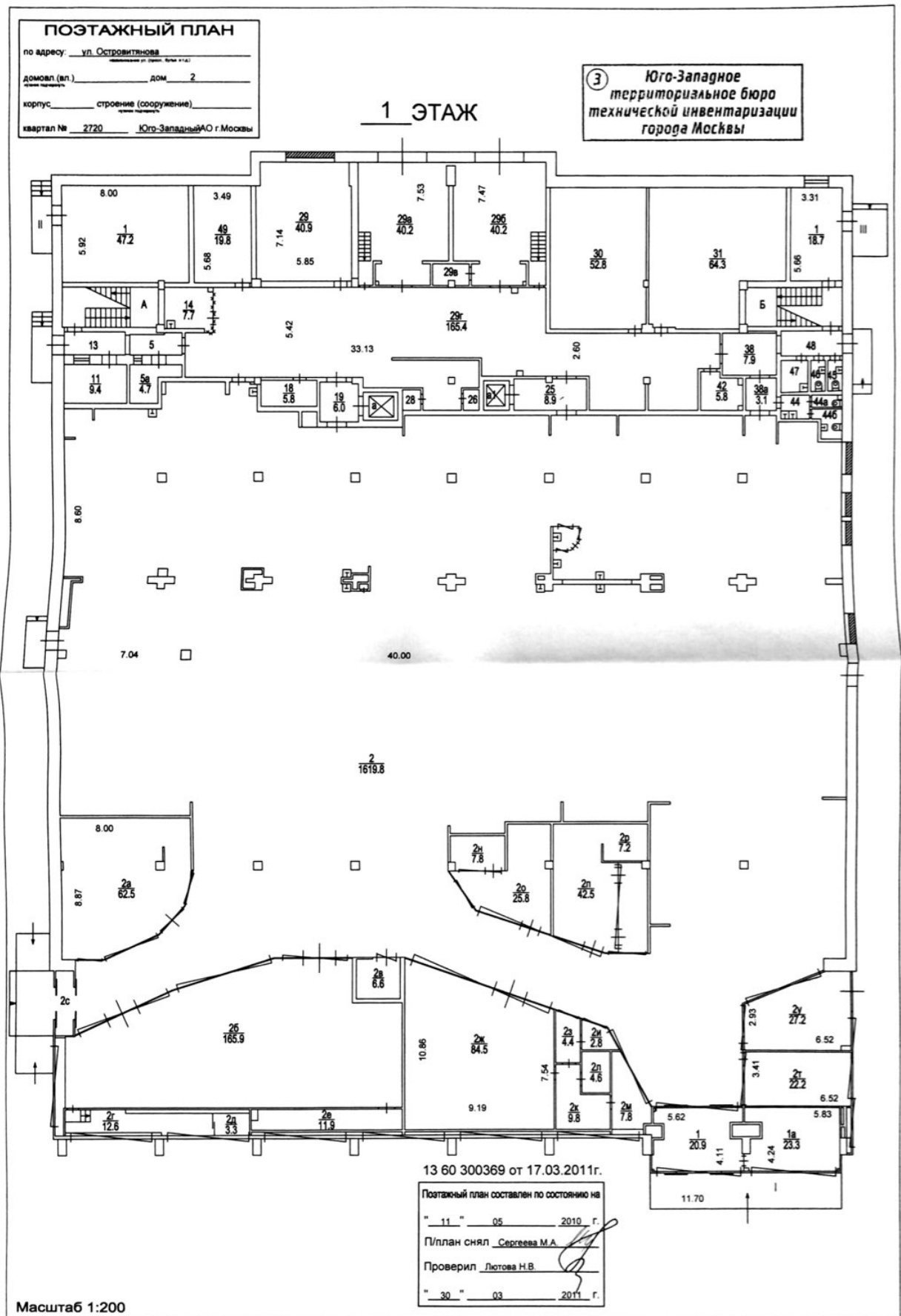
" 27 " октября 2008 г.

П/план снял Балашова

Проверил Попова В.И.

" 24 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Островитянова
домовладение ул. Островитянова, д. 2, кв. 1-12

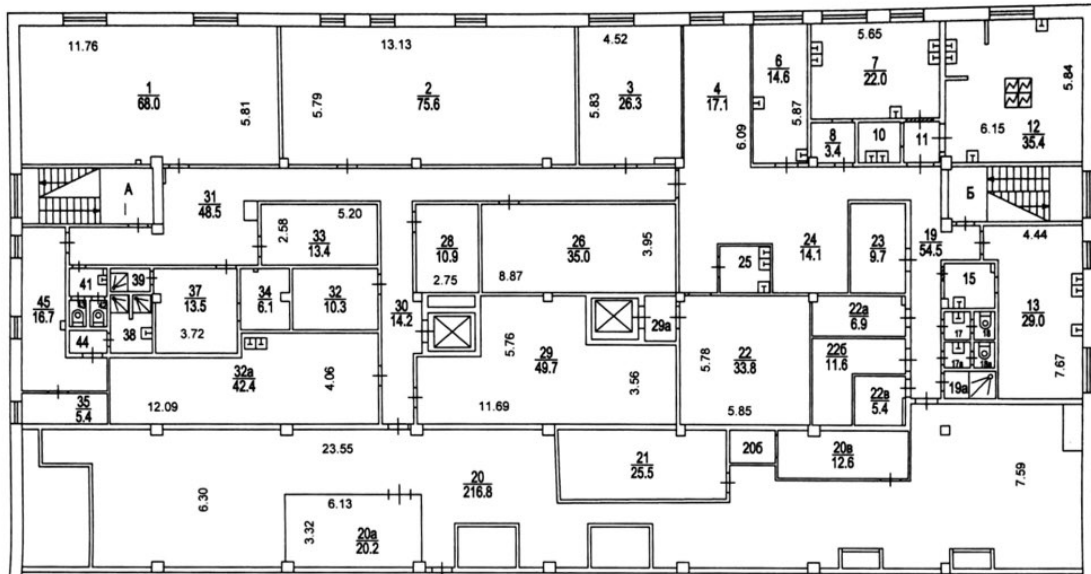
домовл. (вл.) _____ дом 2
наименование

корпус _____ строение (сооружение) _____
наименование

квартал № 2720 Юго-Западный АО г. Москвы

Юго-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



2-ой свет

13 60 300369 от 17.03.2011г.

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 12 " 08 2008 г.
 П/план снял Сергеева М.А.
 Проверил Лютова Н.В.
 " 30 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	24.03.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2720/13		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2720		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова			
Дом	2	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	46	на	2008	Год постройки	1977
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	отопление центральное от тэц электричество				
Высота потолков	h=2,70				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. № 6001109.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное БТИ

Начальник БТИ Ю.Н.Цыганкова

"24" марта 2011 г.

Исполнитель Балашова С.Н.



Зам. начальника
Юго-Западного БТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

13 60 300367

Руководитель группы Попова В.И.



02 60 11 0018251

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.03.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2720/13		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2720		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова			
Дом	2	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	1996	Год постройки	1977
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=4,00 h2эт=3,05				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. № 6001107.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Ю.Н.Цыганкова

"30" марта 2011 г.

Исполнитель Сергеева М.А.



Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

13 60 300369



02 60 11 0017512

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС	К поэтажному плану дома № <u>2</u> корп. (стр.) <u>(2)</u>
	<u>ул. Островитянова</u>
	<u>Юго-Западного округа города Москвы</u>
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС	Наименование объекта _____
	Административный округ _____
	Наименование микрорайона _____
	или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

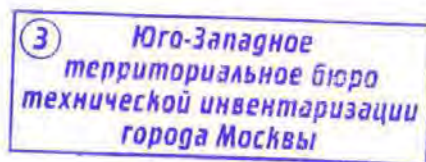
Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на _____
(дата обмера)

Экспликацию составил Балашова С.П.



Проверил [Signature]

Зам. начальника ТБТИ [Signature]

Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Штамп ТБТИ
Кинфатер Ефдоким Алексеевич

Юго-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Островитянова, 2, стр.2

3 Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
горсда Москвы

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 27.10.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-3)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. людж.	балк.	проч.	
1	1	склад	49,2	49,2					270
	2	склад	21,2	21,2					
	3	пом.подсобное	6,8			6,8			

Итого по помещению	77,2	70,4	6,8				
---Нежилые помещения всего	77,2	70,4	6,8				
в т.ч. Торговые	77,2	70,4	6,8				

Итого по этажу 1	77,2	70,4	6,8				
---Нежилые помещения всего	77,2	70,4	6,8				
в т.ч. Торговые	77,2	70,4	6,8				

Итого по зданию	77,2	70,4	6,8				
---Нежилые помещения всего	77,2	70,4	6,8				
в т.ч. Торговые	77,2	70,4	6,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. N 6001109.

Экспликация на 1 странице

24.03.2011 г.

Исполнитель



Балашова С.Н.

13 60 300367



02 60 11 0018247

Копию экспликации на 01 стр.

Изготовил < 24 > 03 2011 года

Проверил AB OS 2011 года


(подпись)


(подпись)

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС	К поэтажному плану д. № <u>2</u> корп. № _____
	по ул. Островитянова Юго-Западного округа города Москвы
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС	Наименование объекта _____
	Административный округ _____
	Наименование микрорайона _____
	или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик _____

Владелец _____

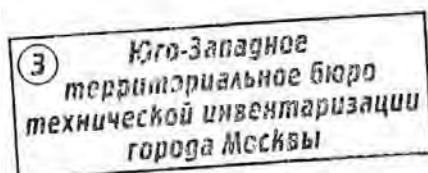
Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 11.05.2010 г.
(дата обмера)

Экспликацию составил Сергеева М.А.

проверил Мухомов

Зам. начальника ТБТИ



Штамп ТБТИ
Зам. начальника
Юго-Западного ТБТИ
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Юго-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Островитянова, 2

Юго-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Ф.25

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 11.05.2010

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
по переустройству объекта нежилого назначения
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	20,9			20,9	торгов.		400
	1а	зал торговый	23,3	23,3			торгов.		705
	2	зал торговый	1619,8	1619,8			торгов.		705
	2а	зал торговый	62,5	62,5			торгов.		705
	2б	зал торговый	165,9	165,9			торгов.		705
	2в	офис	6,6	6,6			торгов.		705
	2г	пом.подсобное	12,6			12,6	торгов.		705
	2д	кабинет	3,3	3,3			торгов.		705
	2е	пом.подсобное	11,9			11,9	торгов.		705
	2ж	аптека	84,5	84,5			торгов.		705
	2з	пом.подсобное	4,4			4,4	торгов.		705
	2и	пом.подсобное	2,8			2,8	торгов.		705
	2к	пом.подсобное	9,8			9,8	торгов.		705
	2л	пом.подсобное	4,6			4,6	торгов.		705
	2м	пом.подсобное	7,8			7,8	торгов.		705
	2н	мастерская	7,8	7,8			торгов.		705
	2о	пом.чистки одеж	25,8	25,8			торгов.		705
	2п	зал торговый	42,5	42,5			торгов.		705
	2р	пом.подсобное	7,2			7,2	торгов.		705
	2с	тамбур	5,6			5,6	торгов.		705
	2т	зал торговый	22,2	22,2			торгов.		705
	2у	зал торговый	27,2	27,2			торгов.		705
	5	коридор	3,5			3,5	торгов.		400
	5а	касса	4,7	4,7			торгов.		705
	11	комната охраны	9,4	9,4			торгов.		400
	13	коридор	5,2			5,2	торгов.		400
	14	расфасовочная	7,7	7,7			торгов.		400
	18	кабинет	5,8	5,8			складс.		400
	19	коридор	6,0			6,0	складс.		400
	25	коридор	8,9			8,9	складс.		400
	26	пом.подсобное	1,5			1,5	складс.		400
	28	пом.подсобное	1,5			1,5	торгов.		400
	29	склад	40,9	40,9			торгов.		400
	29а	дебаркадер	40,2			40,2	торгов.		400
	29б	дебаркадер	40,2			40,2	торгов.		400
	29в	пом.подсобное	3,2			3,2	торгов.		400
	29г	коридор	165,4			165,4	торгов.		400
	30	холодильник	52,8			52,8	складс.		400
	31	холодильник	64,3			64,3	прочая		400
	38	коридор	7,9			7,9	торгов.		400



02 60 11 0017509

По адресу: ул. Островитянова, 2

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	38а	коридор	3,1		3,1	торгов.			400
	42	компьютерная	5,8		5,8	складс.			400
	44	умывальная	3,1		3,1	складс.			400
	44а	уборная	1,3		1,3	складс.			400
	44б	санузел	3,1		3,1	складс.			400
	45	санузел	1,4		1,4	торгов.			400
	46	санузел	1,5		1,5	торгов.			400
	47	умывальная	3,6		3,6	торгов.			400
	48	коридор	5,0		5,0	торгов.			400
	49	электрощитовая	19,8	19,8		прочая			400
Итого по помещению			2695,8	2179,7	516,1				
---Нежилые помещения всего			2695,8	2179,7	516,1				
в т.ч. Торговые			2523,4	2154,1	369,3				
Складские			88,3	5,8	82,5				
Прочие			84,1	19,8	64,3				

Помещение N II Тип: Торговые

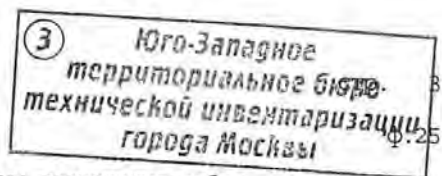
ф.25

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
по переустройству объекта нежилого назначения
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	бойлерная	47,2	47,2		торгов.			400
Итого по помещению			47,2	47,2					
---Нежилые помещения всего			47,2	47,2					
в т.ч. Торговые			47,2	47,2					

По адресу: ул. Островитянова, 2



Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
по переустройству объекта нежилого назначения
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	электрощитовая	18,7	18,7		торгов.			400
Итого по помещению			18,7	18,7					
---Нежилые помещения всего			18,7	18,7					
в т.ч. Торговые			18,7	18,7					

Тип: Торговые

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
по переустройству объекта нежилого назначения
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	A	клетка лестнич	13,3		13,3	торгов.			400
	B	клетка лестнич	14,1		14,1	торгов.			
	a	лифт	3,7		3,7	торгов.			
	a1	лифт	3,7		3,7	торгов.			
Итого по помещению			34,8		34,8				
---Нежилые помещения всего			34,8		34,8				
в т.ч. Торговые			34,8		34,8				

Итого по этажу 1			2796,5	2245,6	550,9				
---Нежилые помещения всего			2796,5	2245,6	550,9				
в т.ч. Торговые			2624,1	2220,0	404,1				
Складские			88,3	5,8	82,5				
Прочие			84,1	19,8	64,3				

По адресу: ул. Островитянова, 2

стр. 4

По

Помещение N I Тип: Торговые

ф. 20

Итс

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
по переустройству объекта нежилого назначения
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вс- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	склад	68,0	68,0					305
	2	склад	75,6	75,6					
	3	склад	26,3	26,3					
	4	коридор	17,1			17,1			
	6	цех	14,6	14,6					
	7	цех	22,0	22,0					
	8	коридор	3,4			3,4			
	10	моечная	3,4			3,4			
	11	коридор	2,6			2,6			
	12	кухня	35,4	35,4					
	13	цех	29,0	29,0					
	15	пом. подсобное	4,2			4,2			
	17	умывальная	1,2			1,2			
	17а	умывальная	1,2			1,2			
	18	уборная	1,2			1,2			
	18а	уборная	1,1			1,1			
	19	коридор	54,5			54,5			
	19а	душевая	2,5			2,5			
	20	венткамера	216,8	216,8					
	20а	венткамера	20,2	20,2					
	20б	венткамера	3,0	3,0					
	20в	венткамера	12,6	12,6					
	21	служебное	25,5			25,5			
	22	холодильник	33,8	33,8					
	22а	пом. подсобное	6,9			6,9			
	22б	раздевалка	11,6			11,6			
	22в	пом. подсобное	5,4			5,4			
	23	весовая	9,7			9,7			
	24	холодильник	14,1	14,1					
	25	моечная	4,7			4,7			
	26	склад	35,0	35,0					
	28	кабинет	10,9	10,9					
	29	склад	49,7	49,7					
	29а	коридор	2,6			2,6			
	30	коридор	14,2			14,2			
	31	коридор	48,5			48,5			
	32	кабинет	10,3	10,3					
	32а	комн. приема гост	42,4			42,4			
	33	кабинет	13,4	13,4					
	34	раздевалка	6,1			6,1			
	35	раздевалка	5,4			5,4			
	37	раздевалка	13,5			13,5			
	38	душевая	4,6			4,6			
	39	душевая	1,6			1,6			
	41	умывальная	2,0			2,0			
	42	уборная	1,0			1,0			
	43	уборная	1,0			1,0			
	44	коридор	1,4			1,4			
	45	раздевалка	16,7			16,7			

По адресу: ул. Островитянова, 2

стр. 5

Итого по помещению	1007,9	690,7	317,2				
---Нежилые помещения всего	1007,9	690,7	317,2				
в т.ч. Торговые	558,6	244,0	314,6	3	Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы		
Складские	121,1	118,5	2,6				
Прочие	328,2	328,2					

Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
по переустройству объекта нежилого назначения
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

а 1	А	клетка лестнич	14,7		14,7	торгов.			305
	Б	клетка лестнич	14,1		14,1	торгов.			

Итого по помещению	28,8		28,8					
---Нежилые помещения всего	28,8		28,8					
в т.ч. Торговые	28,8		28,8					

Итого по этажу а 1	1036,7	690,7	346,0				
---Нежилые помещения всего	1036,7	690,7	346,0				
в т.ч. Торговые	587,4	244,0	343,4				
Складские	121,1	118,5	2,6				
Прочие	328,2	328,2					

Итого по зданию	3833,2	2936,3	896,9				
---Нежилые помещения всего	3833,2	2936,3	896,9				
в т.ч. Торговые	3211,5	2464,0	747,5				
Складские	209,4	124,3	85,1				
Прочие	412,3	348,0	64,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
13.05.2002г. N 6001107.

Экспликация на 5 страницах

30.03.2011 г.

Исполнитель



Сергеева М.А.

13 60 300369

Копию экспликации на 5 листах

Изготовил <30> марта 2011 года

Проверил <30> марта 2011 года


(подпись)

(подпись)

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	1	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252100		
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1050	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0007001	
Предельные номера:	2108100	
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	117437 Москва, р-н Теплый Стан, ул Островайтнова, д. 2		
2	Основная характеристика:	площадь	3833,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1977		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	471733502.97		

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Начальник отдела	Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

III

https://osreestre.ru/wps/RA_FCCPLGURCckPortApp/ru_fccand_lbmportal/pgu_response/check?ru_fccand_lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHmController&ru_fccand_lbmportal.s_ 3/7

07.11.2016

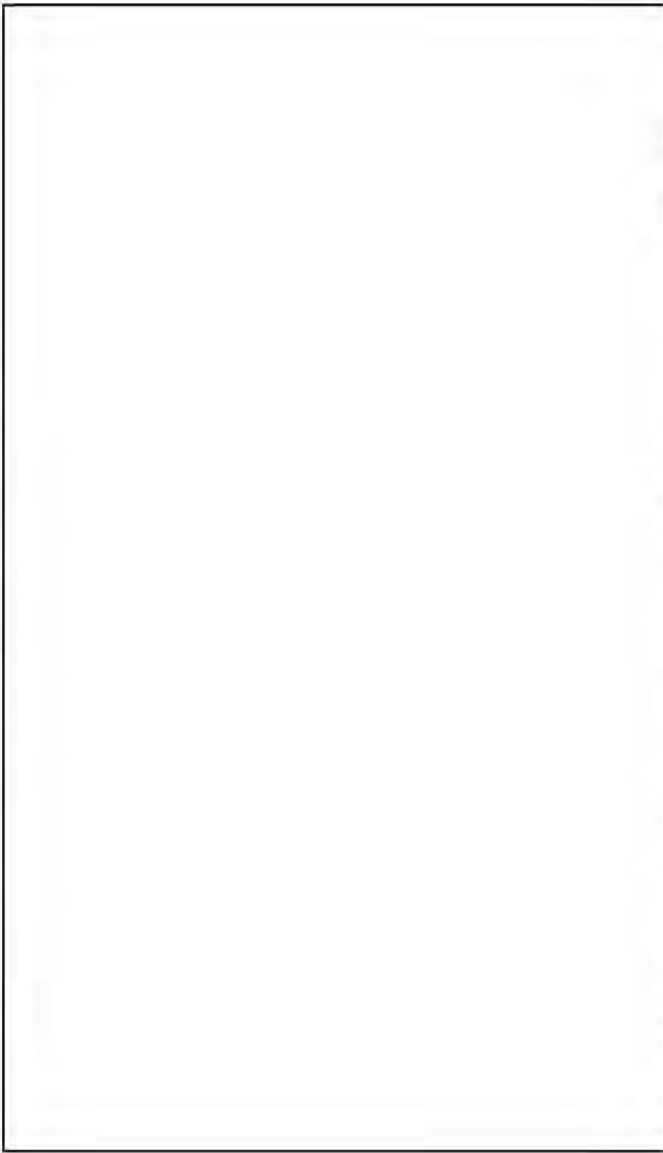
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

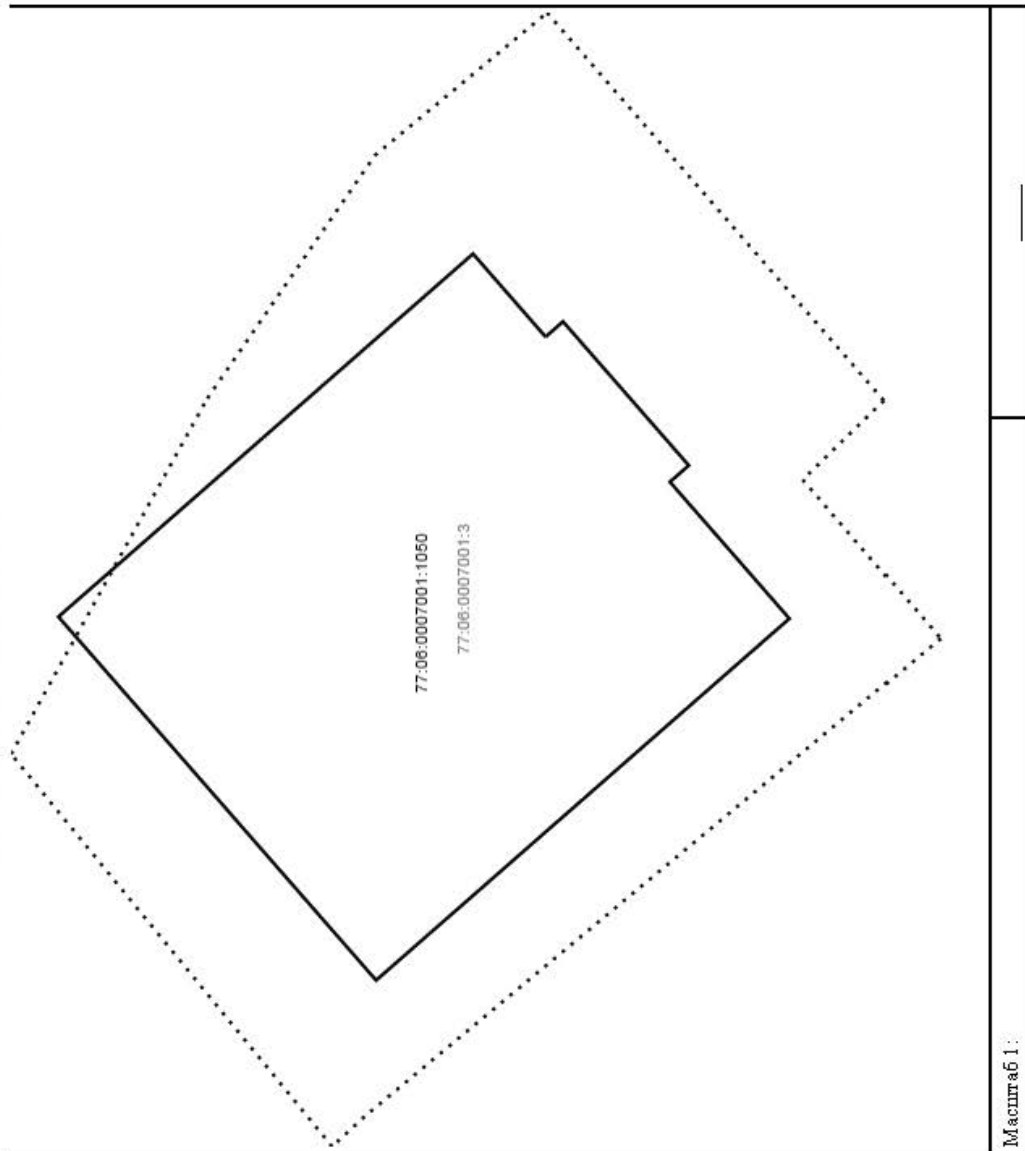
Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1262100		
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1050

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

<https://rosreestr.ru/wps/pa.fcclpgurCckPort/App?u.tbd.and.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.tbd.and.lbm.portal.s...> 5/7

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

III

https://osreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCekPortApp/ru_fccand_ibportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHm/Controller&ru_fccand_ibportal.s_ 6/7

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	3	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1262100		
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1050

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер и/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1			весь			Аренда (в том числе, субаренда)
2			весь			Аренда (в том числе, субаренда)
3			весь			Доверительное управление

Начальник отдела			Г.С. Баранов
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	1	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252116		
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047	
Номер кадастрового квартала:	77:06:0007001	
Предыдущие номера:	2800538	
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	117437 Москва, р-н Теплый Стан, ул Островитянова, д 2, строен 2		
2	Основная характеристика:	площадь	77.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1977		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12573001.21		

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Начальник отдела	Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициал, фамилия)

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

МП

https://osreesit.ru/wps/PA_FCC/PGU/RCck/PortApp/ru/iccand/pgu/response/check?ru/iccand/lbimportal/spring/portlet/handler/BeanNameParameterHandler/Mapping/PATH=%2FDownload/Controller/sru/iccand/lbimportal/s... 37

07.11.2016

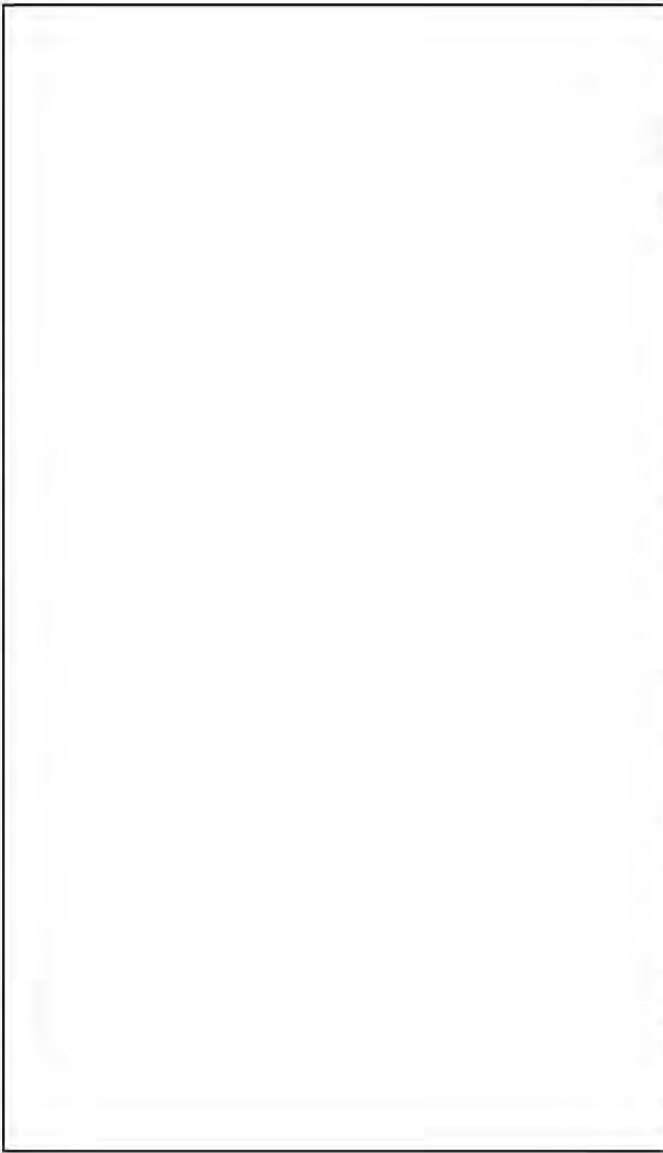
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП-2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

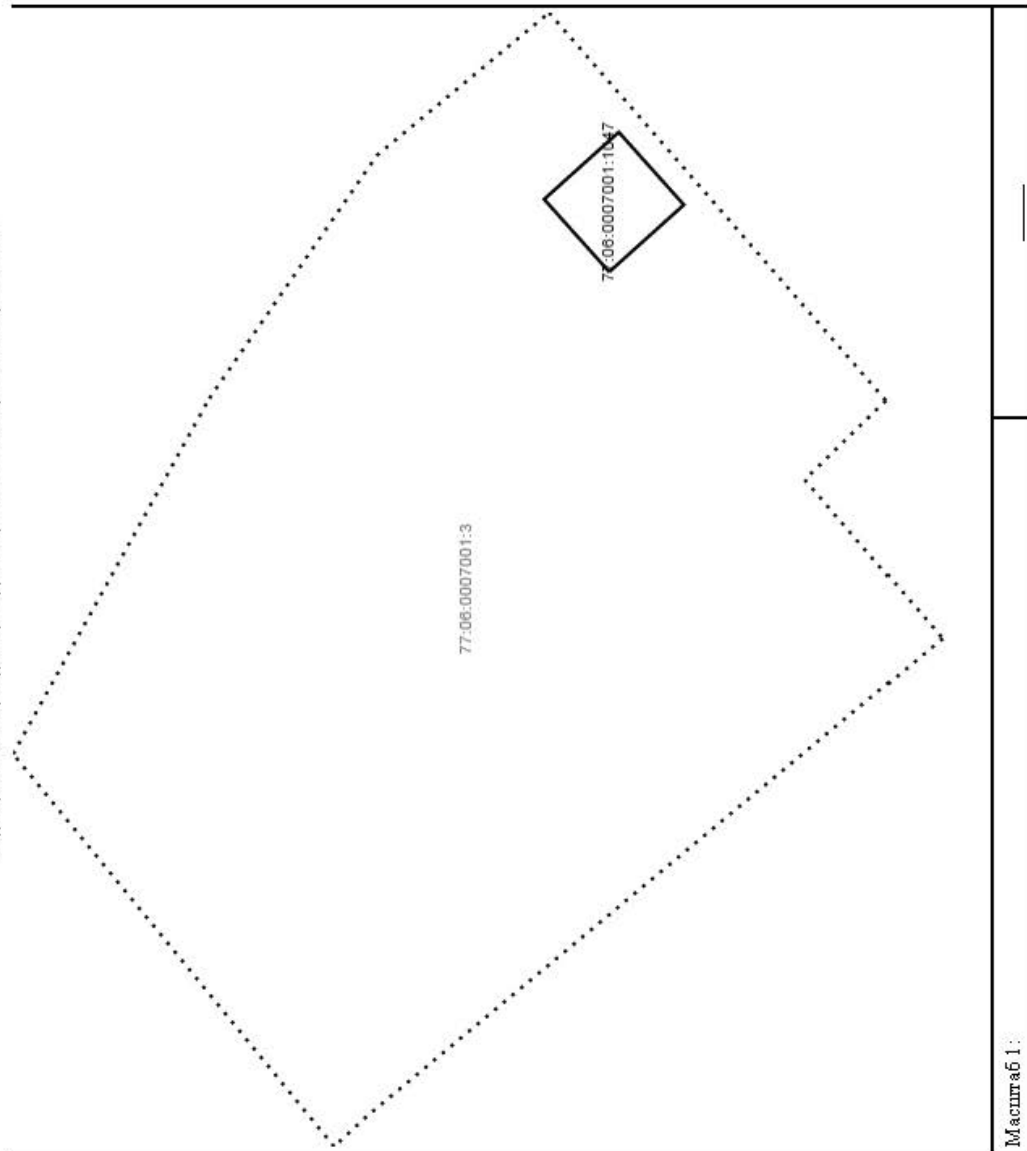
Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1262116		
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1047

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

<https://rosreestr.ru/wps/pa.fcclpgurCckPort/App?u.todandibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.todandibmportal.s...> 5/7

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1262116	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1			весь			Доверительное управление
2			весь			Аренда (в том числе, субаренда)

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МП

ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР"
 (Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам
 22.05.2007г. за № 0813-94127497)

**Справка о балансовой стоимости обязательства
 по договору долгосрочной аренды земельного участка, по которому
 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР"
 является арендатором**

по состоянию на: 30.12.2021

Балансовая стоимость обязательства по Договору о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-06-005333 от 12.05.1996г. земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м. (в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047)), подлежащего признанию с даты вступления в силу Изменений и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР" №0813-94127497-8 (включающих дату окончания срока действия договора доверительного управления фондом: 01 октября 2036 года), составляет:

№ п/п	Обязательство	Балансовая стоимость (руб. коп.)
1	Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:3 общей площадью 6403 кв. м. (в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047))	34 478 843,23
	ИТОГО:	34 478 843,23

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей
 компании паевого инвестиционного фонда)

(Виноградов К.В.)



Управляющая компания: ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"
(ИНН 7707500642, КПП 770701001)

**Справка о балансовой стоимости
 недвижимого имущества, составляющего
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ
 СЕВЕР"**

(Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по
 финансовым рынкам 22.05.2007г. за № 0813-94127497)

по состоянию на: 30.12.2021

№ п/п	Недвижимое имущество	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость основных средств) (руб. коп.)
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Островитянова, д.2	18 467 000,00
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Островитянова, д.2, стр.2	2 645 212,00
	ИТОГО:	21 112 212,00

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей
 компании паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)

