



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 №1221/02-ЭО

справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 5 937,9 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, кадастровый номер 77:05:0011005:8842, на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 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 ВОСТОК»

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2021г.

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

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 06/2021 от 30.12.2021 к Договору № О-АВ/06 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 нежилого здания общей площадью 5 937,9 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, кадастровый номер 77:05:0011005:8842, на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 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.

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 Ассоциации «Российское 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.

Проведенный анализ рынка недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет, без учета НДС:

564 799 222,50р. (Пятьсот шестьдесят четыре миллиона семьсот девяносто девять тысяч двести двадцать два рубля 50 копеек)

Проведенный анализ рынка недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, по состоянию на 30 декабря 2021 года составляет:

346 226 745,79р. (Триста сорок шесть миллионов двести двадцать шесть тысяч семьсот сорок пять рублей 79 копеек)

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842):

42 104 162,46р. (Сорок два миллиона сто четыре тысячи сто шестьдесят два рубля 46 копеек)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

304 122 583,33р. (Триста четыре миллиона сто двадцать две тысячи пятьсот восемьдесят три рубля 33 копейки)

«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

А.П.Баженов

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ...	9
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	10
4.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
4.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
4.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	12
4.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	13
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
5.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	19
5.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
5.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	20
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
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	20
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	24
6.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 2021г.....	24
6.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	31
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	32
7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
7.2. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	33
7.4. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
7.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	36
7.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
7.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	59
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	60
9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	61
10. ВЫВОДЫ:	63
11. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ	64
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	65

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 06/2021 от 30.12.2021 к Договору № О-АВ/06 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 5 937,9 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, кадастровый номер 77:05:0011005:8842, на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м.
Имущественные права на объект оценки	Вид права на здание: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	25 171 183р.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке для единого объекта недвижимости (здание и право аренды земельного участка), с учетом НДС, руб.

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 209 037 560р.
Сравнительный подход	876 375 000р.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет, без учета НДС:

564 799 235,00р. (Пятьсот шестьдесят четыре миллиона семьсот девяносто девять тысяч двести тридцать пять рублей 00 копеек)

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет:

346 226 745,79р. (Триста сорок шесть миллионов двести двадцать шесть тысяч семьсот сорок пять рублей 79 копеек),

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842):

42 104 162,46р. (Сорок два миллиона сто четыре тысячи сто шестьдесят два рубля 46 копеек)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, без учета НДС:

304 122 583,33р. (Триста четыре миллиона сто двадцать две тысячи пятьсот восемьдесят три рубля 33 копейки)

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

2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	Нежилое здание общей площадью 5 937,9 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, кадастровый номер 77:05:0011005:8842, на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 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 здание: 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; - МСФО (IFRS) 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 ВОСТОК»
Дата государственной регистрации	19.08.2003г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, г. Москва, пер. Малый Каретный, д. 7, этаж 2, помещ. II, ком. 9,10,11,12,18,19
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 р/с №40701810200130000058 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество), г.Москва, БИК 044525187, к/с 30101810700000000187

3.2.Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Баженов Алексей Петрович	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 126	
Почтовый адрес:	115191, Москва, Холодильный переулок, д.4, пом.1108	
Адрес электронной почты:	bazhenov@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:	№010338	
Дата регистрации в СРОО:	18 сентября 2018г.	
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026825-1 от 28.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №57	
<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:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ
	Вид документа:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
	Номер и дата выдачи:	ПП №419502 от 03.12.2001
Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации Международного университета (в Москве) по программе «Оценочная деятельность», рег. №139, 2004г.; Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Московский физико-технический институт» по программе	

	«Оценочная деятельность», рег. №363, 2007г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключение договора страхования:	№200005-035-000189 от 16.12.2020
Период действия договора страхования:	с 01.01.2021 по 31.12.2022
Размер страховой суммы	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.10.1994
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№02-12 от 11.01.2012 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)
Рекомендации от:	• Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №СЗ-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 Заказчика 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 (ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»») 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, 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 Ассоциации «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 об основных характеристиках и правах на объект недвижимости – здание от 10.06.2021г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и правах на объект недвижимости – земельный участок от 10.06.2021г.
3. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка от 29.03.2021г.
4. Договор аренды земельного участка №М-05-021806 от 08.04.2004г.;
5. Дополнительное соглашение от 05.06.2019г. к Договору аренды земельного участка №М-05-021806 от 08.04.2004г.;
6. Договор аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
7. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 25.09.06г.;
8. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 20.09.06г.
9. Поэтажный план здания;
10. Дополнительное соглашение №1 от 24.05.2007г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
11. Дополнительное соглашение №2 от 05.07.2007г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
12. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.2008г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
13. Дополнительное соглашение №4 от 30.04.2009г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
14. Дополнительное соглашение №5 от 01.06.2009г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
15. Дополнительное соглашение №6 от 01.07.2009г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
16. Дополнительное соглашение №7 от 01.03.2011г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
17. Дополнительное соглашение №8 от 01.06.2013г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
18. Дополнительное соглашение №9 от 01.04.2015г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
19. Дополнительное соглашение №10 от 13.05.2016г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
20. Дополнительное соглашение №11 от 29.09.2020г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
21. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 07.11.2016г.;
22. Справка о балансовой стоимости обязательства от 30.12.2021г.
23. Справка о балансовой стоимости обязательства от 30.12.2021г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., и нежилого здания, площадью 5 937,9 кв.м (кадастровый номер 77:05:0011005:8842), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, 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	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1
Текущее использование	Торговое
Тип здания	ОСЗ
Прилегающая территория	Обустроена
Этажность	2
Общая площадь, кв. м	5 937,9
Площадь застройки, кв. м	3 500
Год постройки	1977г.
Электроснабжение	Есть
Отопление	Есть
Кондиционирование и вентиляция	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт
Памятник архитектуры	Нет
Конструкция здания	
Фундамент	Блочный ж/б
Стены	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Наличие парковки	Есть

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Таблица 5-2

Параметр	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, ул. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, строен. 1
Текущее использование	Под эксплуатацию нежилого здания
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 аптек (1.2.5)
Качество подъезда	Круглогодичное
Площадь земельного участка, кв.м	8 800
Кадастровая стоимость, руб.	325 847 368р.
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

Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки, приведены в разделе 3.1 настоящего отчета.

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

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

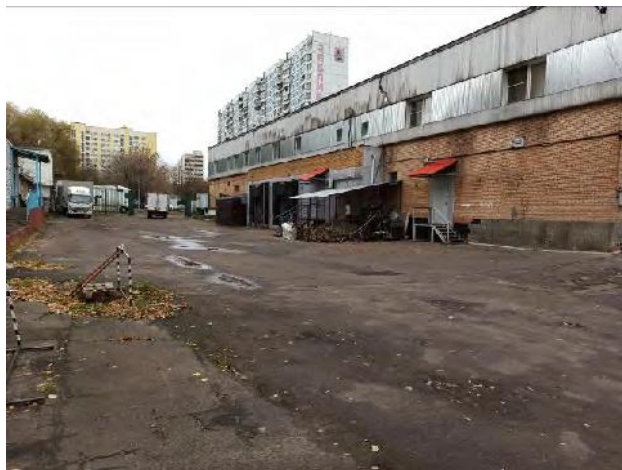
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Признаков функционального и экономического устареваний у объекта недвижимости – здания не выявлено.

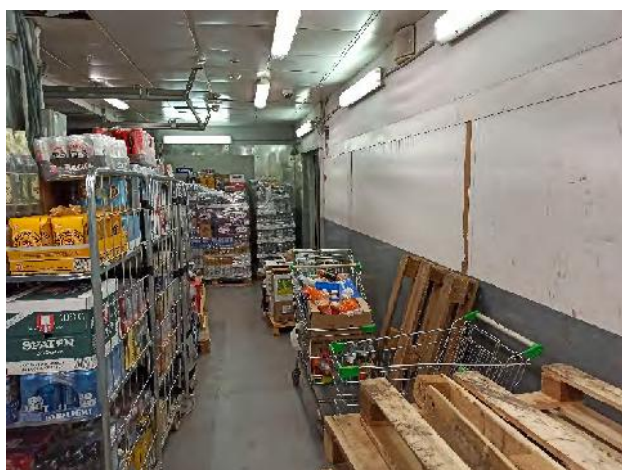
Фотографии Объекта оценки

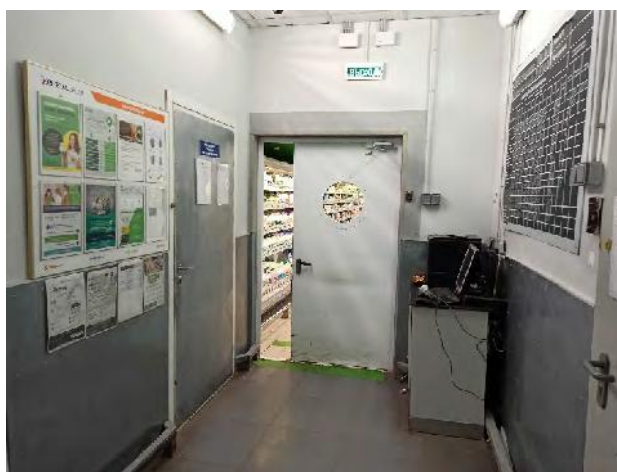
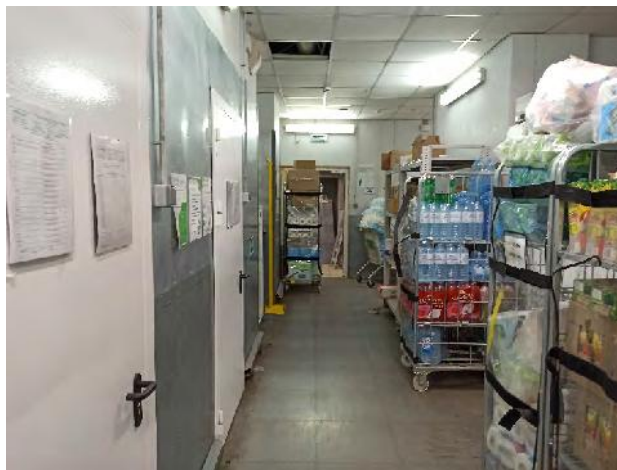
Внешний вид здания и земельного участка





Внутренние помещения







5.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельный участок используется по назначению – для размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров, в частности, для эксплуатации нежилого здания торгового назначения.

Помещения, расположенные в объекте недвижимости – нежилом здании, представлены помещениями торгового и вспомогательного (подсобного и складского) назначения.

На дату оценки помещения сданы в аренду согласно:

- ✓ дополнительному соглашению №7 от 01.03.2011г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
- ✓ дополнительному соглашению №8 от 01.06.2013г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
- ✓ дополнительному соглашению №9 от 01.04.2015г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
- ✓ дополнительному соглашению №10 от 13.05.2016г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
- ✓ дополнительному соглашению №11 от 29.09.2020г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;

Срок аренды – до 31.12.2021г. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п.2.2. 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 розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, организация пунктов быстрого питания, оказание бытовых услуг населению, размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания, оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

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

Объект оценки – земельный участок общей площадью 8 800 кв.м. Вид права на земельный участок: аренда.

Объект оценки – нежилое здание общей площадью 5 937,9 кв.м. Вид права на здание: 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 районе Зябликово, Южного административного округа г.Москвы по адресу: г.Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, 6 мин. пешком от ст. метрополитена «Шипиловская». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Район Зябликово входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1888.2 гектара в нём насчитывается 11 улиц и 3 станции метро (Зябликово, Красногвардейская и Шипиловская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 133 тысяч человек на 2016 год.

Границы района «Зябликово» и внутригородского муниципального образования «Зябликово» проходят по: тальвегам Шмелёвского ручья и его оврага, далее по осям: Елецкой улицы и Борисовского проезда, улицы Городянки (исключая территории домовладений № 19 (к. 1 и к. 2) и 17 (к. 1) по Борисовскому проезду), по восточным границам домовладений № 15 (к. 5 стр. 1, к. 5 стр. 2 и 4) по Борисовскому проезду, оси русла р. Городни, оси Бесединского шоссе к Бесединской развязке МКАД до Шмелёвского ручья.

Таким образом, Зябликово граничит с московскими районами «Братеево» (север и восток), «Орехово-Борисово Южное» (юг, юго-запад) и «Орехово-Борисово Северное» (запад).

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

5.6. Имущественные права

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

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 здание.

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

6.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в ноябре 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/г (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 ненефтегазовые (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 % r/r 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 % r/r)		-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. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор рынка торговой недвижимости.

6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2021г.

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

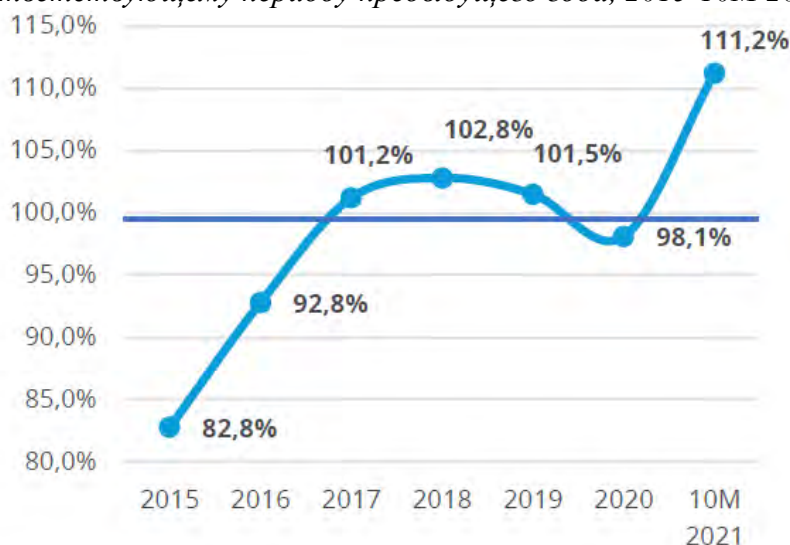
Оборот розничной торговли Москвы за январь —октябрь 2021 г. превысил 4,8 трлн рублей, что на 11% больше, чем за десять месяцев 2020 г. Что касается структуры розничного товарооборота, то в 2021 г. на долю продовольственных товаров приходится 48%, а на непродовольственные —52%. При этом динамика оборота 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.

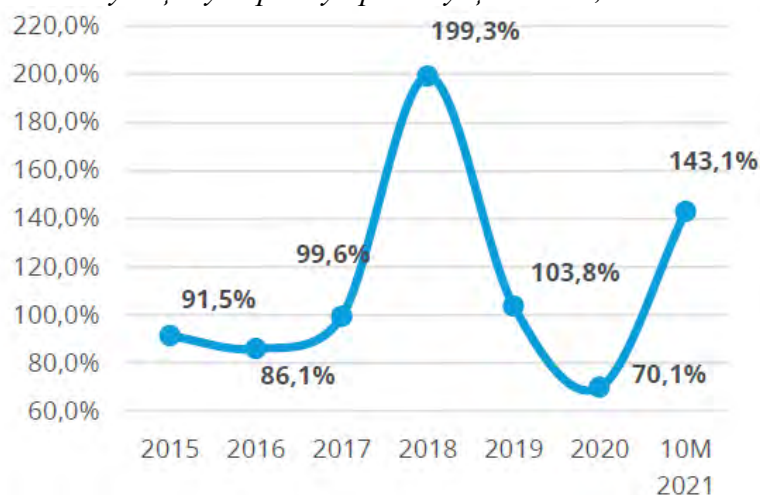
Оборот общественного питания Москвы за десять месяцев 2021 г. начал восстановление после значительного сокращения в 2020 г. и достиг 303 млрд рублей. Рост год к году составил 43%, однако в абсолютных величинах разница составила чуть меньше

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



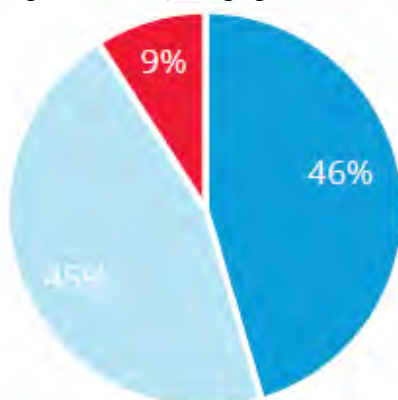
Предложение

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

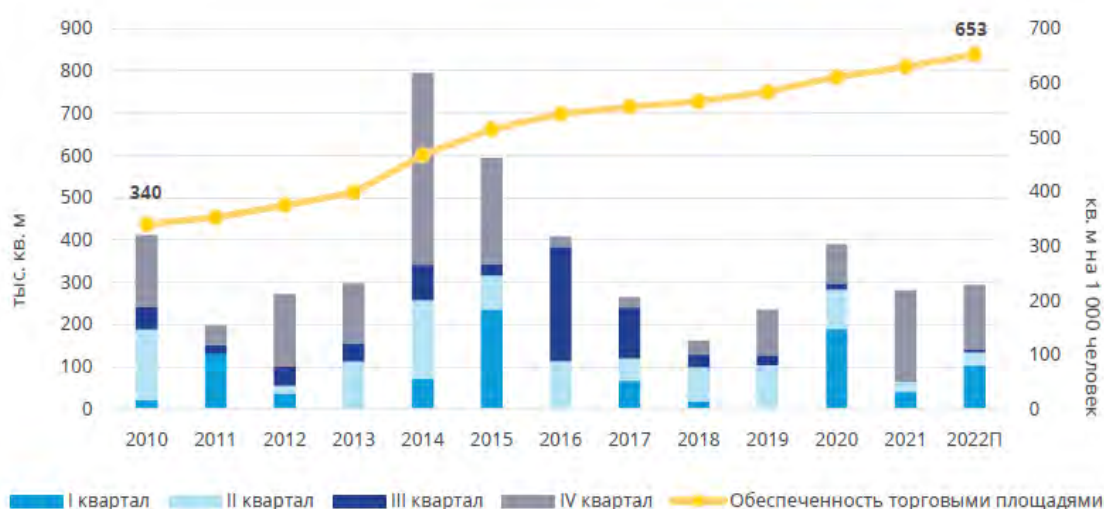
открылось 18 профессиональных ТЦ, а в среднем столичный рынок прирастал на 11 объектов ежегодно. Стоит отметить, что в новом предложении торговых площадей 2020-2023 г. преобладающую долю ввода занимают мало-и среднеформатные объекты, усиливая тренд на востребованность профессиональных объектов шаговой 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



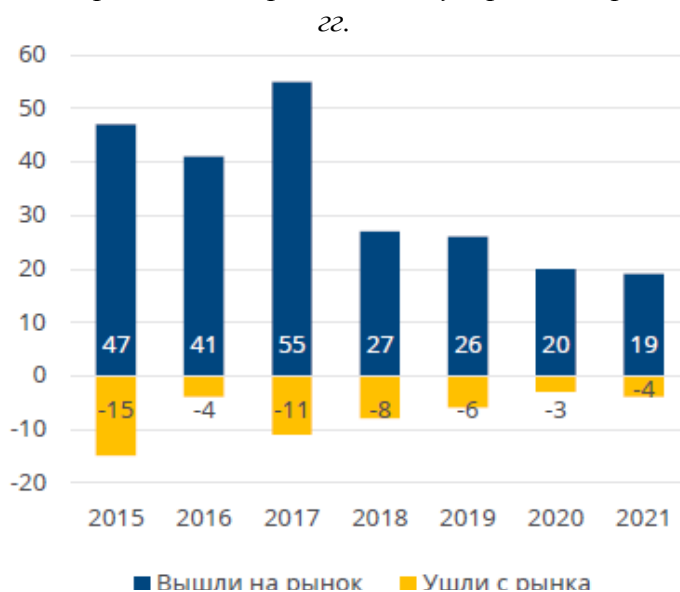
Спрос

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

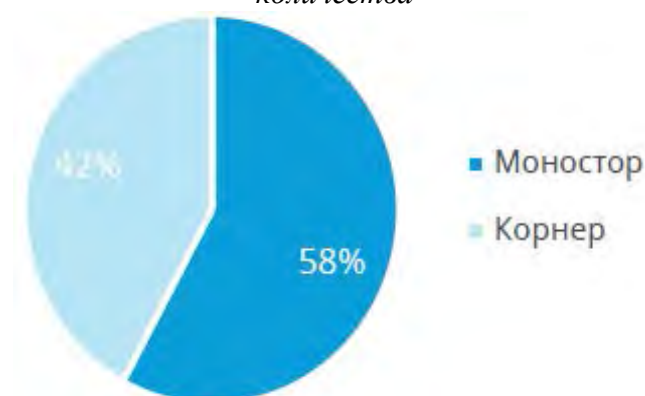
монасторов и в ценовом сегменте «выше среднего». Москва традиционно сохраняет лидерство города, который бренды выбирают для дебюта в России. Сохраняющиеся ограничения на поездки за рубеж поддерживают интерес иностранных брендов к открытию в аутлетах. Так, в Москве 2021 г. состоялось открытие первых аутлетов 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



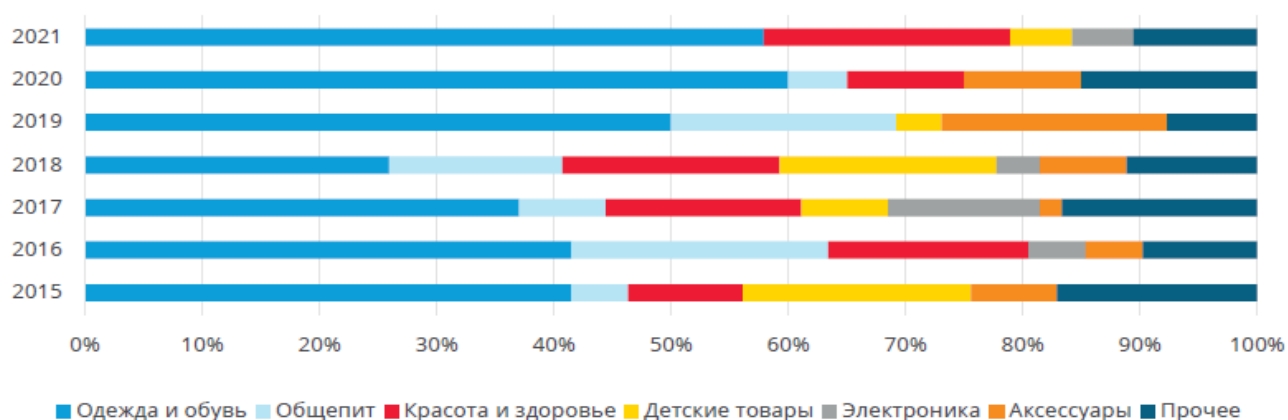
Структура выхода новых международных брендов в 2021 г. по формату, % от количества



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 Frankie Shop	США	Одежда	Москва	«ЦУМ»
Boboll	Испания	Детская одежда	Москва	«ЦДМ»
Bernadette	Бельгия	Одежда	Москва	«ЦУМ»
Fashion Baby	Франция	Обувь	Москва	«ЦУМ»
MIlsta	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	СПИД	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 2021г. 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 «IKEA 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 Vefree, 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 Data Insight, 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>.

6.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

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

1. Условия реализации. Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости отсутствует. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г.Москвы, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок.

2. Дата предложения. Данный фактор необходимо учитывать в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены предложений могли измениться в ту или иную сторону. Причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке продажи и аренды торговой недвижимости.

3. Месторасположение. Расположение ближе к центру города увеличивает стоимость и арендную ставку торговых объектов по сравнению с торговыми объектами, расположенными на окраинах города.

4. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.) помещения, расположенные в цоколях и подвалах, на этажах выше первого, стоят и сдаются в аренду дешевле, чем помещения, расположенные на первом этаже, в среднем, на 20-30%.

5. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью. Такие помещения, как правило, более ликвидные, продаются и сдаются в аренду по ценам выше, чем помещения большей площади.

6. Тип, год постройки и техническое состояние здания. Помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки.

7. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже помещений с простой отделкой.

8. 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%;

9. Коммуникации. Более полное обеспечение объекта недвижимости инженерными системами повышает его стоимость.

10. Парковка. Объекты недвижимости, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем объекты недвижимости, имеющие лишь стихийные парковки.

7. Определение справедливой стоимости единого объекта недвижимости

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 29.07.1998г. «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 29.07.1998г. №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 нежилое здание, 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, стоимость которого рассчитывалась с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход для определения справедливой стоимости единого объекта недвижимости не применялся.

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.

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 31.12.2021г. 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 недвижимости 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-

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

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 недвижимости.

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с рассматриваемым, для определения справедливой стоимости Объекта недвижимости 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.

Рыночная 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. Необходимо отметить, что возможность достоверно определить стоимость земельного участка отсутствует в силу непрозрачности рынка земельных участков под коммерческую застройку в г.Москве и, следовательно, отсутствия достоверной информации для проведения качественного анализа и расчета стоимости участка в рамках затратного подхода. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта недвижимости 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, Объект недвижимости сдан в долгосрочную аренду сроком до 31.12.2021г.

Для определения справедливой стоимости Объекта недвижимости доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей Объекта недвижимости в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта, 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 Объекта недвижимости использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г. и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование Объектом недвижимости установлена в размере 178 868,72 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 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;
- ✓ арендная плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию, расположенного на нем Здания;
- ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества;
- ✓ возмещение страховых премий (страховых взносов) по договорам страхования.

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г. без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц	187 812,16
Кур ЦБ РФ на дату оценки	
€	83,2040
\$	73,6514
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение	83,2040
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	15 626 723р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год	187 520 676р.
Общая площадь, кв.м	5 937,90
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	31 580р.

С учетом высокой неопределенности относительно курса валют, имеющей место на дату оценки, в прогнозном периоде использовано значение курсов валют по состоянию на дату оценки.

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, входящих 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.

О Имущественные налоги.

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга 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
<i>Торговые помещения</i>	
Операционные расходы	8 205
Эксплуатационные расходы	5 398

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/265969 771/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/265437 504/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/263967 986/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/261728 994/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/265558 495/
АДРЕС	ул. Шипиловская, д. 50 к. 1	Новочеркасский бул., 27к1	Братиславская ул., 20	Люблинская ул., 171	Паромная ул., 11/31	Новочеркасский бул., 41к7
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	х	24 324р.	24 000р.	31 544р.	35 500р.	32 000р.
НДС		не включен	не включен	включен	включен	не включен
ПОПРАВКА		0%	0%	-20%	-20%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	-5 257р.	-5 917р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		24 324р.	24 000р.	26 287р.	29 583р.	32 000р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены
ПОПРАВКА		-2 807р.	-2 807р.	-8 205р.	-8 205р.	-8 205р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		21 517р.	21 193р.	18 082р.	21 378р.	23 795р.
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	-968р.	-954р.	-814р.	-962р.	-1 071р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		20 549р.	20 239р.	17 268р.	20 416р.	22 724р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		20 549р.	20 239р.	17 268р.	20 416р.	22 724р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Шипиловская	Марьино	Братиславская	Марьино	Алма-Атинская	Марьино
ПОПРАВКА	х	-2%	-2%	-2%	0%	-2%

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-411р.</i>	<i>-405р.</i>	<i>-345р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-454р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>20 138р.</i>	<i>19 834р.</i>	<i>16 923р.</i>	<i>20 416р.</i>	<i>22 270р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи+техэтаж</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи+подвал</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь техэтажа или подвала, кв.м	<i>1 742,20</i>					
Площадь цоколя, кв.м				<i>180,70</i>		
Площадь наземных этажей, кв.м	<i>4 195,70</i>	<i>740,00</i>	<i>300,00</i>	<i>180,70</i>	<i>340,70</i>	<i>150,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-9%</i>	<i>-9%</i>	<i>3%</i>	<i>-9%</i>	<i>-9%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-1 812р.</i>	<i>-1 785р.</i>	<i>508р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-2 004р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>18 326р.</i>	<i>18 049р.</i>	<i>17 431р.</i>	<i>20 416р.</i>	<i>20 266р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>5 937,90</i>	<i>740,0</i>	<i>300,0</i>	<i>361,40</i>	<i>340,7</i>	<i>150,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-14%</i>	<i>-25%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-2 566р.</i>	<i>-2 527р.</i>	<i>-2 440р.</i>	<i>-2 858р.</i>	<i>-5 067р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>15 760р.</i>	<i>15 522р.</i>	<i>14 991р.</i>	<i>17 558р.</i>	<i>15 199р.</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>15 760р.</i>	<i>15 522р.</i>	<i>14 991р.</i>	<i>17 558р.</i>	<i>15 199р.</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>15 760р.</i>	<i>15 522р.</i>	<i>14 991р.</i>	<i>17 558р.</i>	<i>15 199р.</i>
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>есть</i>	<i>стихийная</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>0%</i>	<i>12%</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПОПРАВКА	<i>х</i>	1 891р.	1 863р.	1 799р.	0р.	1 824р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		17 651р.	17 385р.	16 790р.	17 558р.	17 023р.
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>	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	<i>х</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		17 651р.	17 385р.	16 790р.	17 558р.	17 023р.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
ПОПРАВКА	<i>х</i>	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	<i>х</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		17 651р.	17 385р.	16 790р.	17 558р.	17 023р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>Х</i>	17 651р.	17 385р.	16 790р.	17 558р.	17 023р.
Относительная поправка		<i>0,3554</i>	<i>0,3555</i>	<i>0,3266</i>	<i>0,1787</i>	<i>0,4379</i>
Весовой коэффициент		<i>0,1698</i>	<i>0,1698</i>	<i>0,1848</i>	<i>0,3378</i>	<i>0,1378</i>
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ, РУБ./КВ.М/ГОД	17 329р.					

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 Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2021, изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под 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 занимаемых супермаркетами торговых помещений (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 7-5

Станция	Шипиловская	Алма-Атинская	Братиславская	Марьино
Корректировка	0%	0%	-2%	-2%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта недвижимости расположены на наземных этажах и в техэтаже. Помещения аналогов расположены на наземных этажах.

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

Для определения корректировки на расположение части помещений в техэтаже использован Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.). Среднее значение отношения удельной арендной ставки объекта торгового назначения, расположенного в техэтаже, к удельной цене такого же объекта на наземном этаже составляет 0,70.

Примечание: в данном случае делается допущение, что размер корректировки для техэтажа будет аналогичен размеру корректировки для подвала, поскольку в справочнике нет данных для расчета корректировки на техэтаж.

В общем случае величина дохода, приходящегося на единицу общей площади, определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{общ}} = D_{n1} \times D_{ac1} + D_{n2} \times D_{ac2} + \dots + D_{nn} \times D_{acn}$$

где,

$D_{\text{общ}}$ – общий доход объекта недвижимости;

$D_{ac1}, D_{ac2}, \dots, D_{acn}$ – доля дохода, приходящаяся на долю площади различную по своему функциональному назначению;

$D_{n1}, D_{n2}, \dots, D_{nn}$ – доля площадей различных по своему функциональному назначению в общей площади объекта недвижимости.

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-аналогов, определяется по следующей формуле:

$$BK = \left(\frac{(D_{HЭО} \times D_{HCHЭ} + D_{TЭО} \times D_{ACTЭ})}{D_{HЭА} \times D_{HCHЭ} + D_{TЭА} \times D_{ACTЭ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{HЭО}$ - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{TЭО}$ - доля площадей техэтажа Объекта оценки;
- $D_{HЭА}$ - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- $D_{TЭА}$ - доля площадей техэтажа объекта-аналога;
- $D_{HCHЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{ACTЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю техэтажа - 0,70.

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость аренды объекта-аналога.

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 7-6

г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		Аналог					
Объект оценки		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	<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	0,72	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 рассматриваемыми помещениями. 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: **17 329 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 определяется по соглашению арендатора и арендодателя.

7.1.1. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

Пояснения к расчетам

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей на период, действия 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.,

³https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

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.

$$K_{\partial} = K_{\partial p} + K_p + K_l + K_{yn}$$

где, Кд - ставка дисконтирования;

К_{бp} - безрисковая ставка;

К_p - коэффициент компенсации за риск;

К_л - коэффициент компенсации за ликвидность;

К_{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: http://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 7-7

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						
Недополучение арендных платежей	динамичный			x							
Неэффективный менеджмент	динамичный			x							
Криминогенные факторы	динамичный		x								
Финансовые проверки	динамичный					x					

⁴ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-retail>

⁵ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		x								
Количество наблюдений		0	2	3	1	3	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	9	4	15	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:

$$K_{кл} = \left(1 - \frac{1}{(1 + K_б)^{\frac{\pi}{12}}} \right) \times K_к$$

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

$K_б$ – безрисковая ставка;

π – маркетинговый период;

$K_к$ – 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 7-8

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 объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода дисконтирования денежных потоков приведен ниже в таблице.

Таблица 7-9

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	5 937,90				
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	5 937,90				
<i>Определение потенциального валового дохода</i>					
Рыночная ставка арендной платы для Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год	17 329				
Прогнозируемое изменение рыночной ставки арендной платы, %				2,5%	2,5%
Рыночная ставка арендной платы Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год*		31 580р.	17 329р.	17 762р.	18 206р.
Потенциальный валовой доход, руб./период		35 962 525р.	102 897 869р.	105 470 316р.	108 107 074р.
<i>Определение затрат</i>					
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.	11 833 255р.	12 129 086р.	12 432 314р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>					
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год		35 962 525р.	91 064 614р.	93 341 230р.	95 674 760р.
Операционные расходы, % от ПВД	0%	0%	0%	0%	0%
Операционные расходы, руб./год		0р.	0р.	0р.	0р.
Чистый операционный доход, руб./год		35 962 525р.	91 064 614р.	93 341 230р.	95 674 760р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>					
Ставка возвратной капитализации, %	9,50%				

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Капитализированная стоимость (реверсия - реализация объекта после эффективного времени эксплуатации), руб.					1 007 102 737р.
Чистая выручка от продажи, руб.					
Итого чистый доход по расчетным периодам, руб./год		35 962 525р.	91 064 614р.	93 341 230р.	1 007 102 737р.
Ставка дисконтирования, %	14,80%				
Коэффициенты приведения будущих доходов к текущей стоимости при ставке дисконтирования		0,933	0,871	0,813	0,813
Приведенные доходы к текущей стоимости актива, руб./год		33 553 036р.	79 317 279р.	75 886 420р.	818 774 525р.
Текущая стоимость будущих доходов за расчетный период, руб.	1 007 531 260р.				
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	1 007 531 260р.				
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	1 209 037 512р.				

Расчеты оценщика

7.6. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости 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).

Математическая 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 Объектом недвижимости. 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; | ✓ общая площадь; |
| ✓ дата предложения; | ✓ фактическое состояние здания; |
| ✓ местоположение; | ✓ фактическое состояние помещений; |
| ✓ выход на красную линию; | ✓ коммуникации; |
| ✓ функциональное назначение; | ✓ парковка |
| ✓ особенности расположения; | |

Рынок торговой недвижимости г.Москвы на дату определения справедливой стоимости Объекта недвижимости находится 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.

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта недвижимости сравнительным подходом, приведены в *таблице 7-12*.

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 рассматриваемыми объектами 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.

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2021 изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под 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 дату проведения расчетов.

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

Методика расчета корректировки приведена выше по тексту, в разделе 7.5.2. настоящего Отчета.

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-10

Станция метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Шипиловская</i>	<i>0</i>
<i>Люблино</i>	<i>1%</i>
<i>Царицыно</i>	<i>-4%</i>
<i>Празжская</i>	<i>-3%</i>
<i>Марьино</i>	<i>-1%</i>

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 и в техэтаже. Помещения аналогов расположены на наземных этажах.

Для определения корректировки на расположение части помещений в техэтаже использован Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.). Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в техэтаже, к удельной цене такого же объекта на наземном этаже составляет 0,70.

Примечание: в данном случае делается допущение, что размер корректировки для техэтажа будет аналогичен размеру корректировки для подвала, поскольку в справочнике нет данных для расчета корректировки на техэтаж.

В общем случае величина дохода, приходящегося на единицу общей площади, определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{общ}} = D_{n1} \times D_{ac1} + D_{n2} \times D_{ac2} + \dots + D_{nn} \times D_{acn}$$

где,

$D_{\text{общ}}$ – общий доход объекта недвижимости;

$D_{ac1}, D_{ac2}, \dots, D_{acn}$ – доля дохода, приходящаяся на долю площади различную по своему функциональному назначению;

$D_{n1}, D_{n2}, \dots, D_{nn}$ – доля площадей различных по своему функциональному назначению в общей площади объекта недвижимости.

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-аналогов, определяется по следующей формуле:

$$BK = \left(\frac{(D_{HЭО} \times D_{HCHЭ} + D_{TЭО} \times D_{ACTЭ})}{D_{HЭА} \times D_{HCHЭ} + D_{TЭА} \times D_{ACTЭ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{HЭО}$ - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{TЭО}$ - доля площадей техэтажа Объекта оценки;
- $D_{HЭА}$ - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- $D_{TЭА}$ - доля площадей техэтажа объекта-аналога;
- $D_{HCHЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{ACTЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю техэтажа - 0,70.

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость объекта-аналога.

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 7-11

г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		Аналог					
Объект оценки		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	<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

Корректировка на фактическое состояние здания. По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечания: 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.

Примечания: 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 улучшений в виде парковки увеличивает величину стоимости объекта недвижимости. Однако здесь следует отметить, что пользование парковкой осуществляется за отдельную плату, и в данном случае учитывается возможность воспользоваться правом пользования парковкой, что и находит свое отражение в величине рыночной стоимости.

Объект недвижимости имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **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: $C_1, C_2, ..., C_n$ - скорректированная стоимость 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.

Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-12

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	х	https://www.cian.ru/sale/commercial/267174522/	https://www.cian.ru/sale/commercial/249173937/	https://www.cian.ru/sale/commercial/260035675/	https://www.cian.ru/sale/commercial/266669654/	https://www.cian.ru/sale/commercial/262800503/
АДРЕС	ул. Шипиловская, д. 50 к. 1	ул. Генерала Белова, 5	Ереванская ул., 17С1	Луговой проезд, 12К1	2-я Курьяновская ул., 9	Чертановская, 32с1
ЦЕНА		100 000 000р.	63 000 000р.	137 000 000р.	186 000 000р.	140 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	х	173 913р.	160 305р.	192 958р.	178 846р.	175 659р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		173 913р.	160 305р.	192 958р.	178 846р.	175 659р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
ПОПРАВКА	х	-14 783р.	-13 626р.	-16 401р.	-15 202р.	-14 931р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		159 130р.	146 679р.	176 557р.	163 644р.	160 728р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.	декабрь 2021г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		159 130р.	146 679р.	176 557р.	163 644р.	160 728р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Шипиловская	Шипиловская	Царицыно	Марьино	Марьино	Празжская
ПОПРАВКА	х	0%	-4%	-1%	-1%	-3%
ПОПРАВКА	х	0р.	-5 867р.	-1 766р.	-1 636р.	-4 822р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		159 130р.	140 812р.	174 791р.	162 008р.	155 906р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи+техэтаж	Наземные этажи	Наземные этажи+подвал	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи+подвал
Площадь техэтажа	1 742,2	0,0	196,5	0,0	0,0	398,5

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
или подвала, кв.м						
Площадь наземных этажей, кв.м	4 195,7	575,0	196,5	710,0	1 040,0	398,5
ПОПРАВКА	x	-9%	7%	-9%	-9%	7%
ПОПРАВКА	x	-14 322р.	9 857р.	-15 731р.	-14 581р.	10 913р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		144 808р.	150 669р.	159 060р.	147 427р.	166 819р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		144 808р.	150 669р.	159 060р.	147 427р.	166 819р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		144 808р.	150 669р.	159 060р.	147 427р.	166 819р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	5 937,9	575,0	393,0	710,0	1 040,0	797,0
ПОПРАВКА	x	-8%	-8%	-8%	-3%	-3%
ПОПРАВКА	x	-11 585р.	-12 054р.	-12 725р.	-4 423р.	-5 005р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		133 223р.	138 615р.	146 335р.	143 004р.	161 814р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		133 223р.	138 615р.	146 335р.	143 004р.	161 814р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		133 223р.	138 615р.	146 335р.	143 004р.	161 814р.
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>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		133 223р.	138 615р.	146 335р.	143 004р.	161 814р.
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	0%	0%	12%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	0р.	0р.	17 560р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		133 223р.	138 615р.	163 895р.	143 004р.	161 814р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>Х</i>	133 223р.	138 615р.	163 895р.	143 004р.	161 814р.
<i>Относительная поправка</i>	<i>х</i>	0,2340	0,2583	0,3326	0,2004	0,2031
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>х</i>	0,2029	0,1838	0,1427	0,2369	0,2337
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта с учетом НДС, руб./кв.м</i>	147 590р.					
<i>Справедливая стоимость объекта с учетом НДС, руб.</i>	876 375 000р.					

Источник: расчеты Оценщика

7.7. 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 единого 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 объекта недвижимости, установленной в результате применения подхода.

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.

Сравнительный подход основывается на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

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.

Таблица 7-13

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб.
Доходный подход	1 209 037 512р.	50%	604 518 756р.
Сравнительный подход	876 375 000р.	50%	438 187 500р.
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС (округленно), руб.			1 042 706 000р.
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.			868 921 666,67р.

Источник: расчеты Оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости единого объекта недвижимости лежат в диапазоне от 938 973 000р. до 1 155 153 000р. с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

8. Заключение о справедливой стоимости единого объекта недвижимости

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость единого объекта недвижимости – права долгосрочной аренды земельного участка и нежилого здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, по состоянию на 30 декабря 2021г. составляет:

С учетом НДС: 1 042 706 000р. (Один миллиард сорок два миллиона семьсот шесть тысяч рублей)

Без учета НДС: 868 921 666,67р. (Восьмьсот шестьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек)

9. Расчет справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.

Поскольку в данном Отчете оценивается право долгосрочной аренды земельного участка, имеющего улучшения – нежилое здание, 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.	1 042 706 000р.
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	35,00%
Стоимость прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	364 947 100р.
Стоимость прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	304 122 583,33р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, с учетом НДС, руб.	677 759 067р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	564 799 222,50р.

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 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842), размер данного обязательства составляет: **42 104 162,46р.**

С учетом вышесказанного справедливая стоимость права аренды земельного участка составит:

Таблица 9-2

Показатель	Значение
Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка, руб.	42 104 162,46р.
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	304 122 583,33р.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	346 226 745,79р.

10. Выводы:

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 30 декабря 2021 г. составляет, без учета НДС:

564 799 222,50р. (Пятьсот шестьдесят четыре миллиона семьсот девяносто девять тысяч двести двадцать два рубля 50 копеек)

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, по состоянию на 30 декабря 2021 г. составляет:

346 226 745,79р. (Триста сорок шесть миллионов двести двадцать шесть тысяч семьсот сорок пять рублей 79 копеек),

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842):

42 104 162,46р. (Сорок два миллиона сто четыре тысячи сто шестьдесят два рубля 46 копеек)

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

304 122 583,33р. (Триста четыре миллиона сто двадцать две тысячи пятьсот восемьдесят три рубля 33 копейки)

Оценщик I категории

А.П.Баженов

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 29.07.1998г. №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 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
8. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
10. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
11. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
12. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
13. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
15. 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
16. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2021, под редакцией 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

- o Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки
- o Копии документов Оценщика
- o Копии документов, предоставленных Заказчиком

Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/262800503/>

Торговая площадь, 797 м²

в торговом центре «на ул. Чертановская, 32с1»

Москва, ЮАО, р-н Чертановское, Центральное, Чертановская ул., 32С1. На карте

М. Павелецкая - 11 мин. пешком | М. Южная - 6 мин. на транспорте

В избранное



18 фото

797 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
После сдачи

Эксклюзив! Готовый арендный бизнес! Скупальность 8 лет! Часть торгового ЮСЗ в центре густонаселенного массива. Удаленное помещение, удобное соседство с Петергофом. Ощутимый вход в подвал с заднего двора. Меньше конкуренция. Арендаторов более 5 лет. 1 Полгода в подвале 3 м. ID: 145066.

Отзыв о сайте

140 000 000 Р

175 659 ₽ за м²

Дмитрий Давыдов

Профи ИРБО

Документы агентства проверены

На рынке с 2009 года

Еще 103 объекта

Показать телефон

Дмитрий Давыдов

4 отзыва

INVEST7

<https://www.cian.ru/sale/commercial/249173937/>

Готовый бизнес, 393 м²

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Ереванская ул., 17С1. На карте

Царицыно

В избранное

подвал



9 фото

393 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Лот 10730.

Продажа арендного бизнеса с федеральным магазином Дикси, расположенный в ЮАО, район Царицыно, ул. Ереванская 17С1 - в пешей доступности от м. Царицыно (12 минут). Крупный жилой массив, сложившееся торговое окружение. Административное здание, просторная парковка, отличная видимость с нескольких улиц. Исторически в этом здании находится магазин. Остановка общественного транспорта в 15

Отзыв о сайте

63 000 000 Р

SSD

Профи ИРБО

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

Еще 1117 объектов

Показать телефон

SS

<https://www.cian.ru/sale/commercial/260035675/>

Общепит, 710 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Луговой проезд, 12К1. На карте

Братиславская - 10 мин. на транспорте | Марьино - 3 мин. на транспорте

Борисово - 4 мин. на транспорте

В избранное



6 фото

710 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Общепит
Назначение

Предлагается помещение. Луговой проезд, д. 12, к1. Общая площадь - 710 м2. Арендатор 1- супермаркет 540 кв.м (АРЕНДА 1 270 000 тыс.руб) Арендатор 2- офисы 170 кв.м (130 000 тыс.руб) Встроенно-пристроенное помещение к жилому дому. Густонаселенный жилой массив. 1-я линия домов. Отдельный вход с фасада.

Отзыв о сайте

137 000 000 Р

Олег Погодин

Опытный ИРБО

Документы агента проверены

3.8

Опыт работы с 2010 года

Еще 6 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/267174522/>

Свободное назначение, 575 м²
 в торговом центре «на ул. Генерала Белова, 5»
 Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Генерала Белова, 5 На карте
 Домодедовская - 4 мин. на транспорте Шелеховская - 5 мин. на транспорте

В избранное



54 фото

575 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Продам торговое ОО, здание свободного назначения! 1-я линия, пристройка к жилому массиву (интенсивный вечерний пешеходный поток). В непосредственной близости остановка общественного транспорта. Бизнес-центр «СВУД» (отдел обслуживания клиентов) расположен в 5 минутах.

Отзыв о сайте

100 000 000 Р
 170 000 Р за м²

Консалт Недвижимости

Профи ИЗО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости На рынке с 2007 года Баз 237 объектов

Показать телефон

Можно общаться

<https://www.cian.ru/sale/commercial/266669654/>

Торговая площадь, 1 040 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 2-я Курьяновская ул., 9 На карте
 Марьино - 5 мин. на транспорте

В избранное



3 фото

1 040 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

Продажа торгового помещения, расположенного в жилом массиве на первой линии по ул. 2-я Курьяновская. Зона разгрузки организована в соответствии со всеми стандартами. Просторная наземная парковка перед магазином.
 - Высота потолков: 3 м
 - 2 отдельных входа
 - Эл. мощность: 300 кВт

Отзыв о сайте

186 000 000 Р
 178 847 Р за м²

Invest 7

Профи ИЗО

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2009 года Баз 1059 объектов

Показать телефон

Агентство недвижимости Invest7 Нет отзывов

<https://www.cian.ru/rent/commercial/265558495/>

Свободное назначение, 150 м²
 в торговом центре «на Новочеркасском бульваре, 41-Г»
 Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 41-Г На карте
 Марьино - 4 мин. пешком Ератисловская - 11 мин. на транспорте
 Боярыня - 10 мин. на транспорте

В избранное



10 фото

150 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

---ПЛОТ 193666--- Свободное назначение, в новом здании с полным спектром административных помещений в непосредственной близости от метро Марьино, интенсивный трафик, хорошая видимость. Помещение имеет автономную систему отопления, в здании все коммуникации, мощность - 70 кВт (включительно).

Отзыв о сайте

400 000 Р/мес.
 22 000 Р за м² в год

Заинтересованные Коммерческие недвижимые

Профи ИЗО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости На рынке с 2004 года Баз 447 объектов

Показать телефон

<https://www.cian.ru/rent/commercial/265437504/>

Торговая площадь, 300 м²
 Москва ЮВАО р-н Марьино, Братиславская ул. 20 На карте
 📍 Братиславская - 10 мин. пешком

📷 1 фото



300 м² **1 из 22** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

ID 53709 Предлагаю в аренду торговое помещение общей площадью 300 м2, расположенное на первом этаже пристроенной части к жилому дому по ул. Братиславская. Помещение с отдельным входом, залной планировкой, с витринным остеклением, все коммуникации в наличии, электричество по запросу. Отличная визуализация. Вывеска на фасаде. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, густонаселенный жилой массив. 10 минут пешком от станции метро Братиславская.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Отзыв о сайте

600 000 Р./мес.
 24 000 Р за м² в год

Юлия Хакунова
 Профи Р80
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 2010 года
 Еще 1573 объекта

Показать телефон

Юлия Хакунова
 5.0 1 отзыв

CHASE

<https://www.cian.ru/rent/commercial/263967986/>

Торговая площадь, 361,4 м²
 Москва ЮВАО р-н Марьино, Люблинская ул. 171 На карте
 📍 Марьино - 1 мин. на транспорте

📷 2 фото



361,4 м² **1 из 14** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Номер лота на нашем сайте: 37244. Аренда торгового помещения у метро Марьино, общей площадью 361,4 кв.м., на первой линии домов улицы Люблинская.

Первый этаж и подвал. Зальная планировка, высокие потолки, витринные окна по фасаду, мощность 50 кВт.

Отзыв о сайте

950 000 Р./мес.
 31 544 Р за м² в год

Penny Lane Realty Торговая недвижимость
 Профи Р80
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 595 объектов

Показать телефон

CHASE

<https://www.cian.ru/rent/commercial/265969771/>

Свободное назначение, 740 м²
 в торговом центре «на Новочеркасском бульваре, 27к1»
 Москва ЮВАО р-н Марьино, Новочеркасский бул., 27к1 На карте
 📍 Марьино - 10 мин. пешком 📍 Братиславская - 10 мин. на транспорте
 📍 Борисово - 8 мин. на транспорте

📷 2 фото



740 м² **1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

ID 62989 Предлагаю в аренду отдельно стоящее здание площадью 740 м2, расположенное на первой линии домов по Новочеркасскому бульвару. В одном уровне, залная планировка, есть зона разгрузки.

1 499 980 Р./мес.
 24 324 Р за м² в год

Chase R.E.S.
 Профи Р80
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 2010 года
 Еще 1310 объектов

Показать телефон

Юлия Хакунова
 5.0 1 отзыв

CHASE

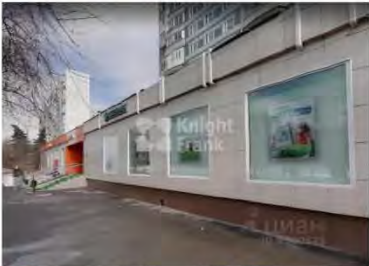
<https://www.cian.ru/rent/commercial/261728994/>

Торговая площадь, 340,7 м²

Москва, ЮАО, р-н Братеево, Паромная ул., 11/31 [На карте](#)

Алма-Атлинская

В избранное



9 фото

340,7 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Лот: 29180. Помещение расположено на 1-ом этаже жилого дома, с отдельным входом, что позволяет производить круглосуточный доступ в помещение. ГВС, ХВС, канализация. Эл.мощность: 80 кВт. Отделка: за выездом арендатора. Паркинг городской, перед входом. Предыдущий арендатор: Сбербанк. Срок передачи помещения: октябрь 2021. Подходит для размещения отделения банка, объекта торговли.

1 007 905 Р/мес. [▼](#)

35 500 Р за м² в год

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

Профи PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Еще 658 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 никаких 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 систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством эл. почты certificate.validation@intertek.com либо сканированием кода справа смартфоном. Сертификат является собственностью компании Intertek, которой он должен быть возвращен по первому требованию.



ИНГОСТРАХ
Ingosstrakh



Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

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 защиту 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

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-095139/19 от «30» декабря 2019

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

КПП: 770501001

ОКПО: 2250942

ОТ СТРАХОВЩИКА:

Архангельский 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

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

**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 признанный 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 единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2021 г. 5.3. При неуплате (исполной 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-

	статьи 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 п. 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 Выгодоприобретателям, 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 оценокных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказания услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 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. 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 получил, с условиями страхования согласен.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блинковой О.И.

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

Рудский С.Г.
М.П.
На основании Доверенности № 02-15-305/21-с от 26.11.2021г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

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

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертиза собственности»
 Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации

Является членом
 Некоммерческого партнерства
 «Саморегулируемая Межрегиональная
 Ассоциация Оценщиков»

Свидетельство № **311**
 Даты выдачи: **22 августа 2005 г.**

ИНН 7710062195
 109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Президент НП «СМАО» *Федотова М.А.*

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Баженов Алексей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 771510545984
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
18 сентября 2018 года, регистрационный № 010338

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**

0003161 *

ООО «НТТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В АС792



ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000189 от 16 декабря 2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», 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.energogarant.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	Баженов Алексей Петрович Адрес: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.18, кв.422 Паспорт РФ 45 10 301659 Выдан (когда, кем): 08.07.2009 г. отделением по району Отрадное ОУФМС России по гор.Москве в СВАО, код подразделения 770-085
3. Объект страхования:	3.1. 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) 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. 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 на каждый страховой период по настоящему Договору устанавливается в размере: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп. Общая сумма выплат по всем страховым случаям, произошедшим за один страховой период, не может превышать размера страховой суммы, установленной на каждый страховой период. 5.2. Страховая премия по настоящему Договору страхования составляет: - за первый период страхования (с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.) – 14 200,00 (четырнадцать тысяч двести) рублей 00 коп. и уплачивается единовременно, безналичным платежом или внесением денежных средств в кассу Страховщика в срок до 31.12.2020 г.; - за второй период страхования (с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.) - 14 200,00 (четырнадцать тысяч двести) рублей 00 коп. и уплачивается единовременно, безналичным платежом или внесением денежных средств в кассу Страховщика в срок до 31.12.2021 г. 5.3. Днем уплаты страховой премии считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 5.4. Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты

	страховой премии в сроки и объемах, указанных в п.5.2 настоящего Договора страхования. 5.5. Если внесение премии на очередной страховой период просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с «01» января 2021 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 за первый период страхования в размере и сроки, указанные п.5.2 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 действующем 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 Выгодоприобретателям, 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 оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 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. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Главный специалист Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

/С.Г.Рудский/
 М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/505/20-с от 26.11.2020 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 08.06.2021, поступившего на рассмотрение 10.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05/001/005/8842			
Номер кадастрового квартала: 77:05/001/005			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3701/19; Кадастровый номер 77:05/001/2001/1136; Условный номер 31326			
Местоположение: г.Москва, ул.Шипиловская, д.50, корп.1			
Площадь: 5937,9			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 530902294,89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:05/001/2001/73			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:05/001/2001/15429, 77:05/001/2001/15430, 77:05/001/2001/15431, 77:05/001/2001/15432, 77:05/001/2001/15433, 77:05/001/2001/15434, 77:05/001/2001/15435, 77:05/001/2001/15436, 77:05/001/2001/15437, 77:05/001/2001/15438			
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 "Отда-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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 25	Всего разделов: 4
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789	
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842	
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 лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0814-94127)
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-084 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: Аренда дата государственной регистрации: 28.12.2010 00:00:00 номер государственной регистрации: 77-77-05/084/2010-471 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.12.2010 С даты государственной регистрации до 31.12.2021 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915 основание государственной регистрации: Договор перенайма нежилого помещения, выдан 01.11.2010 Договор аренды нежилого помещения № Ш50.01.-0507/Д, выдан 17.05.2005, дата государственной регистрации: 28.12.2010, номер государственной регистрации: 77-77-05/084/2010-471 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №Ш50.01.-0507/Д от 17.05.2007, № 11, выдан 29.09.2020 данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
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: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789				
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842				
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5.2	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	26.06.2007 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-357		
	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 ВОСТОК" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФНС РФ России 22.05.2007 за № 0814-94127652; Выписка из реестра паевых инвест. выдан 22.05.2007		
5	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		
	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда		
	вид:	13.11.2015 10:57:58		
	дата государственной регистрации:	77-77/005-77/005/018/2015-664/2		
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 13.11.2015 С даты государственной регистрации на 6 лет		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор субаренды нежилого помещения, № ПСТ2333/6, выдан 20.10.2015, дата государственной регистрации: 13.11.2015, номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/018/2015-664/1		
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.07.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/050/2012-458	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.07.2012 с даты государственной регистрации до 30.12.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 27.03.2012, дата государственной регистрации: 12.07.2012, номер государственной регистрации: 77-77-05/050/2012-458	
	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	Заявление 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	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.

Раздел 5 Лист 6

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: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж
Шиповская ул., д.50, к.1

Масштаб 1

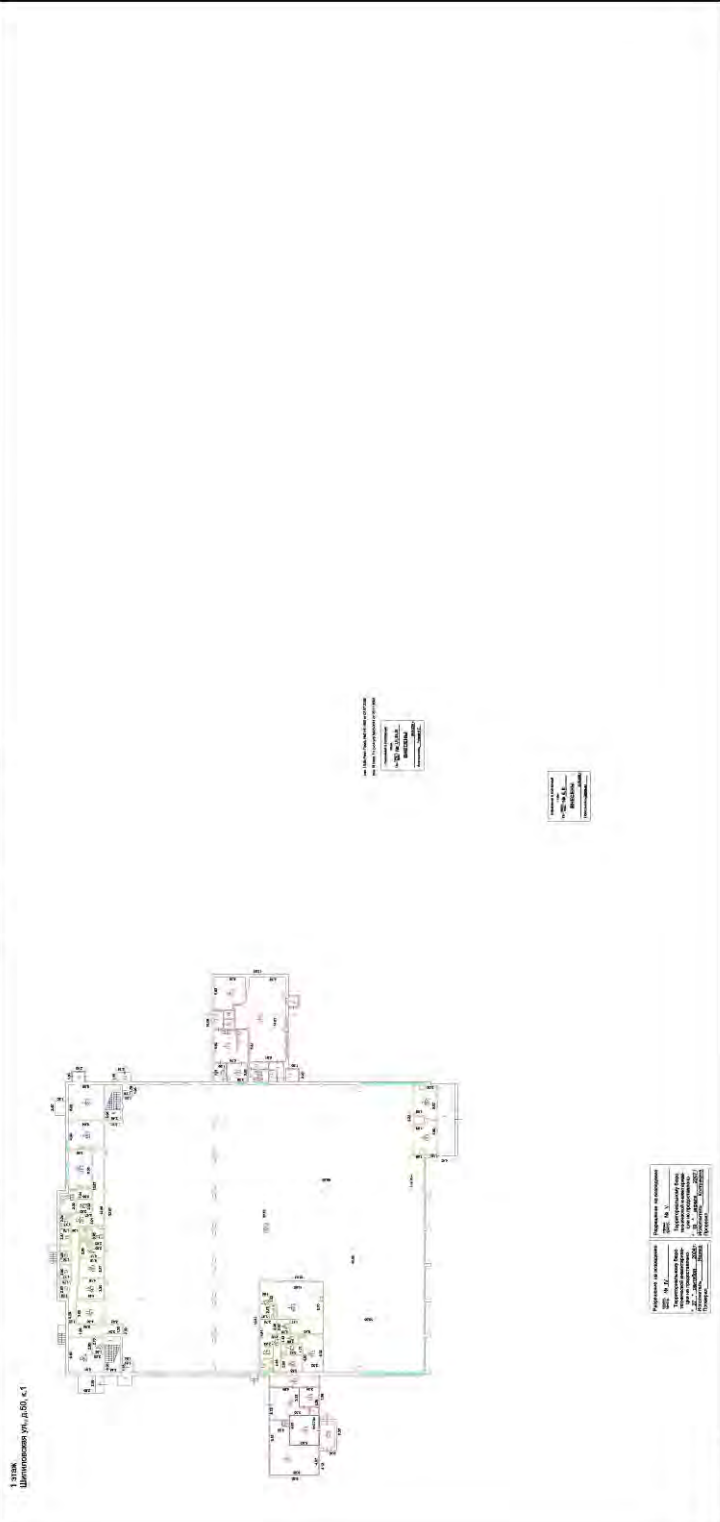
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021 г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

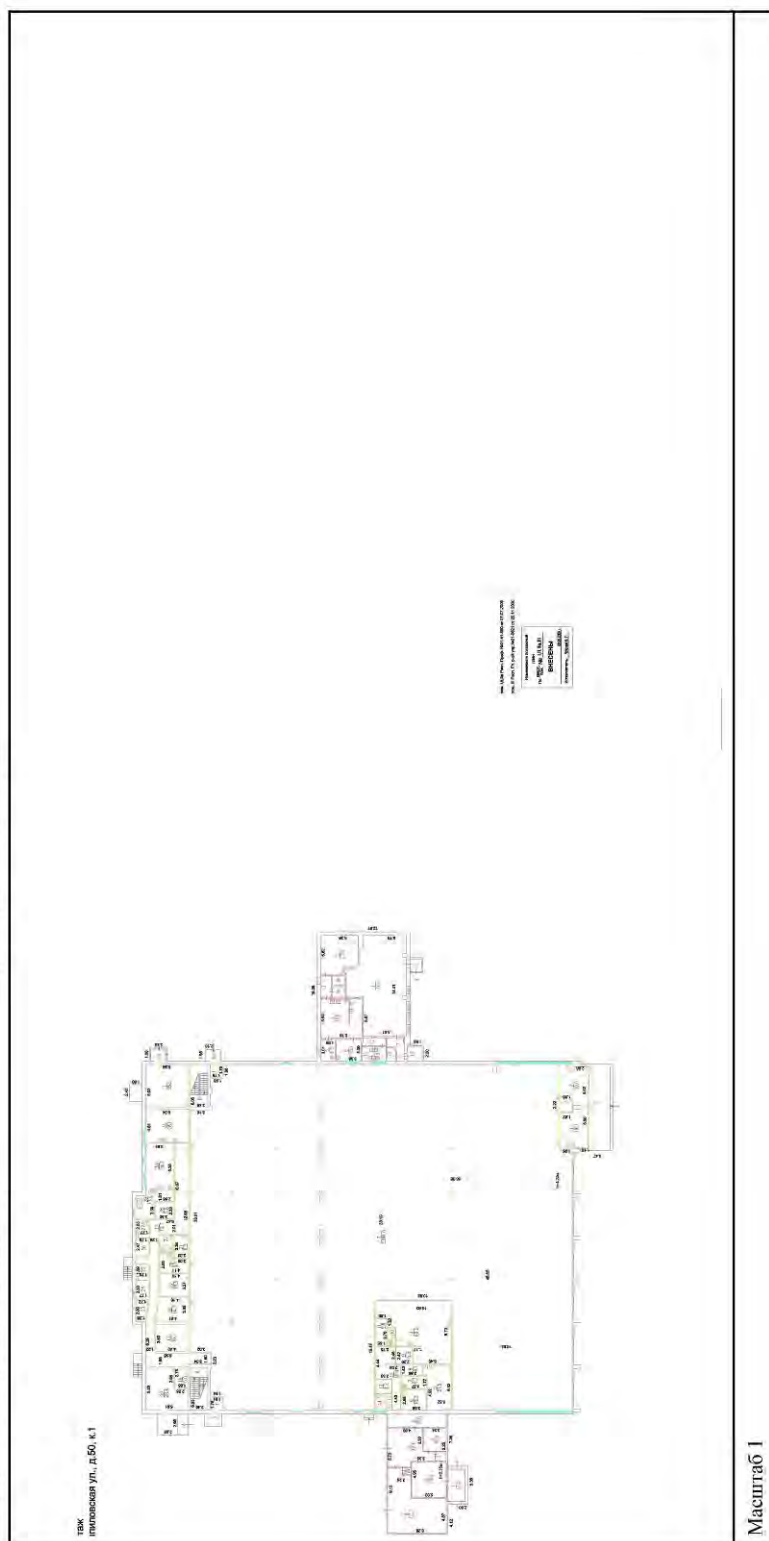
Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВН-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

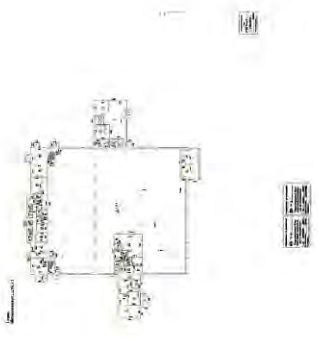
Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			



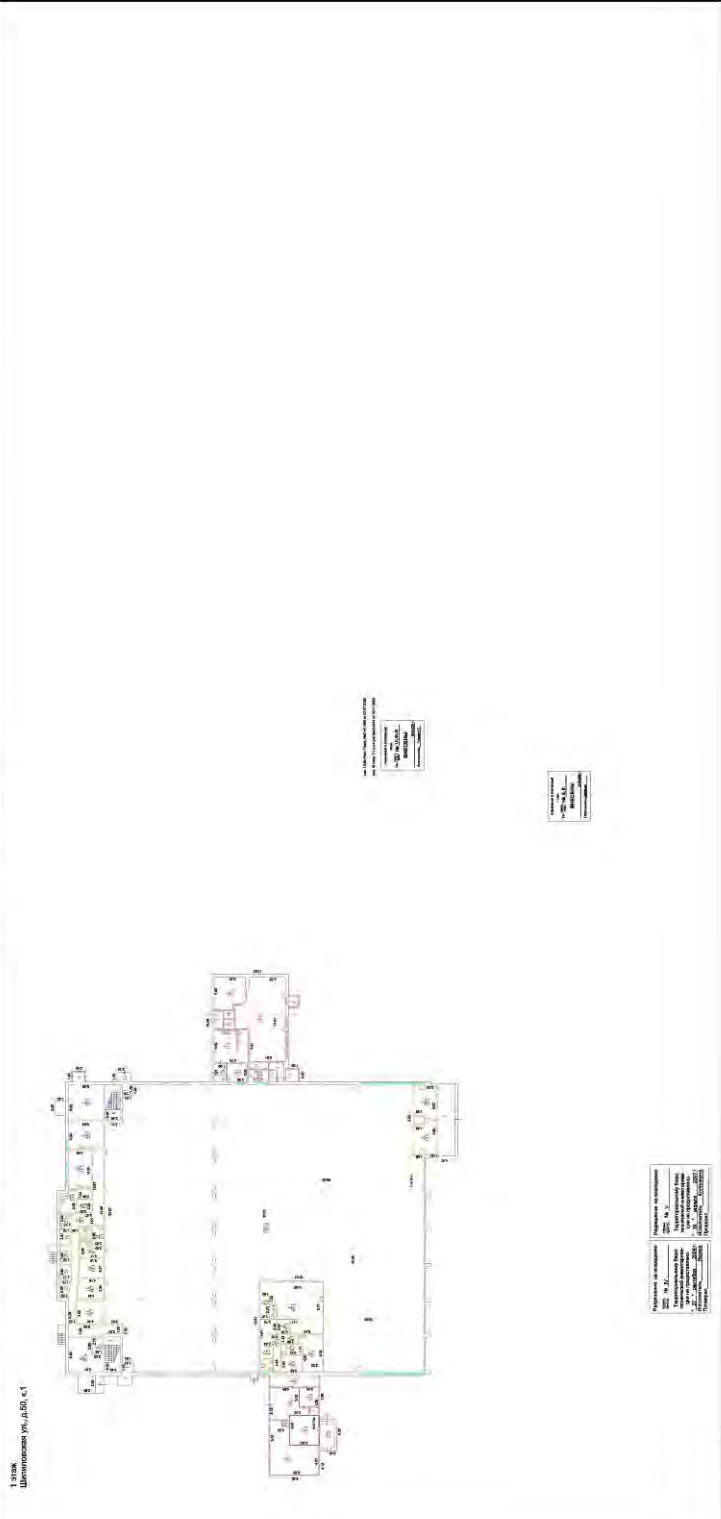
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

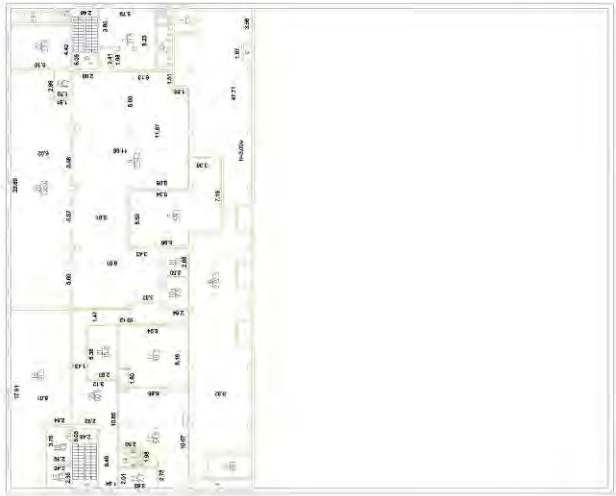
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 2			
2 этаж Шипиловская ул., д.50, к.1  Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 2			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
Масштаб 1			

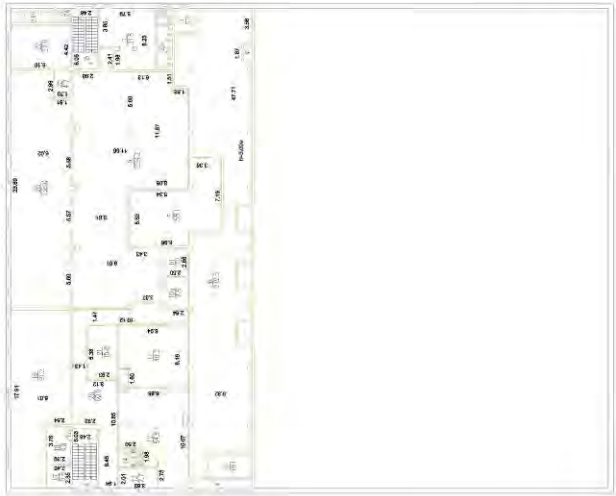
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 2	
2 этаж Шипиловская ул., д.50, к.1  Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 2			

2 этаж
Шереметьевская ул., д.50, к.1



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 0	
Технический этаж Шипиловская ул., д.50, к.1 Информация о документе № докум. № 1 Внесены Информация о документе Информация о документе № докум. № 2 Внесены Информация о документе			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВН-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 0	

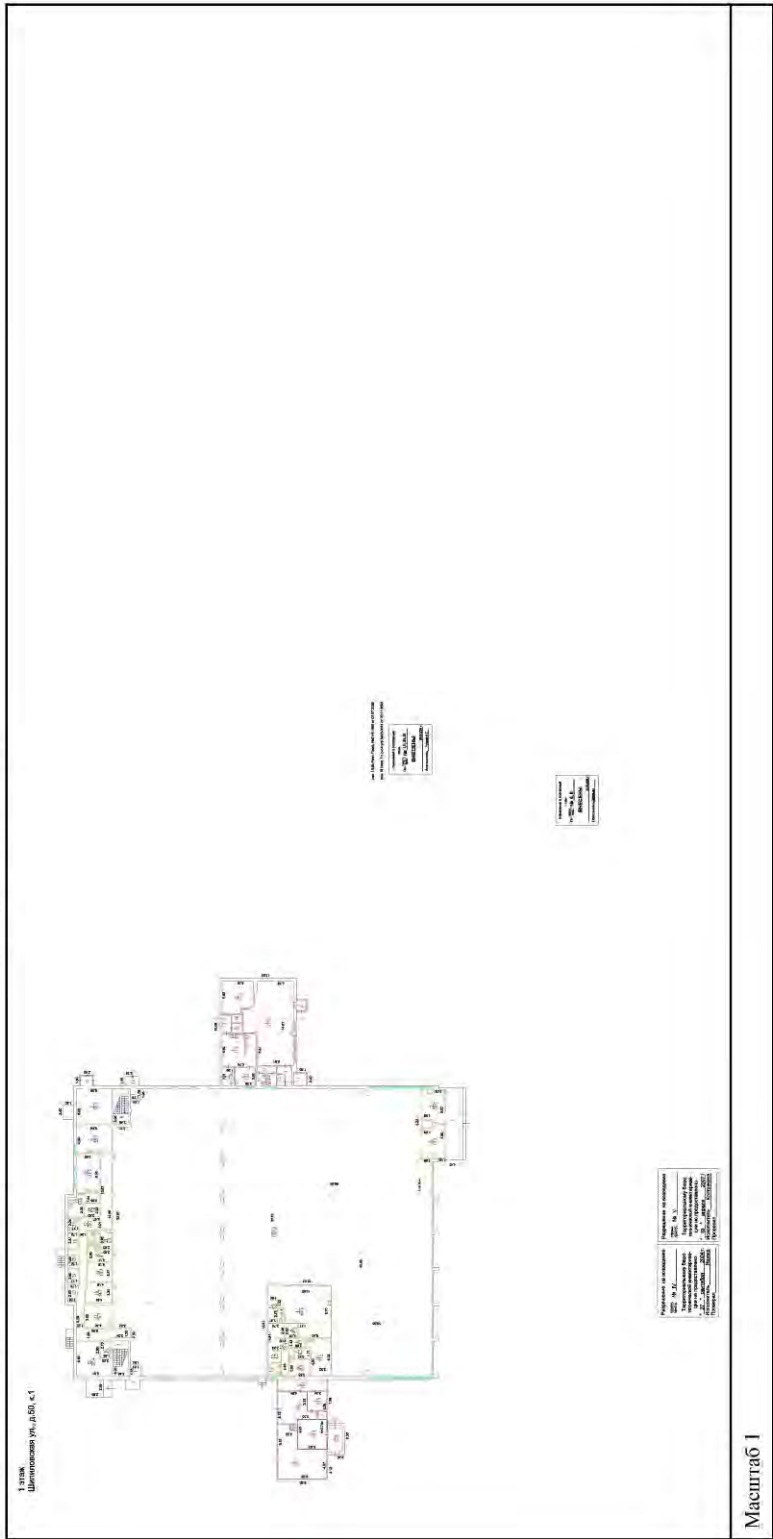


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 25

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального 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 08.06.2021, поступившего на рассмотрение 10.06.2021, 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
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70546162			
Кадастровый номер: 77:05:0012001:73			
Номер кадастрового квартала: 77:05:0012001			
Дата присвоения кадастрового номера: 21.01.2004			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер М-05-021806			
Местоположение: г. Москва, ул. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, строен. 1			
Площадь: 8800			
Кадастровая стоимость, руб: 325847368			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:05:0012001:16519, 77:05:0011005:8842			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек (1.2.5)			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, 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.

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
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70546162			
Кадастровый номер:		77:05:0012001:73	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости
объекта недвижимости

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

полное наименование органа регистрации прав

29.03.2021г.

№КУВИ-002/2021-28291060

На основании запроса от 29.03.2021, поступившего на рассмотрение 29.03.2021, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:05:0012001:73
Местоположение:	г. Москва, ул. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, строен. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2021, руб.	325847368
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	40557 29.11.2018
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	09.01.2019
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 05 - 081806

(Номер договора)

08

04

2004

(Число) (Месяц)

(Год)

770512001073

(Кадастровый №)

50108851

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

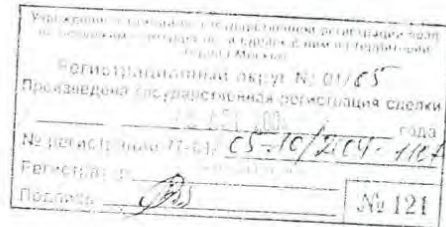
г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Андрея Альбертовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "03" марта 2004 г. № 33-И-499/4-(46) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"***, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Лоскутова Олега Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 21.01.2004 г. № 01-41-107 (МКЗ от 03.02.2004 г. Рег. № РД4-460/4), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **8800 (восемь тысяч восемьсот) кв. м.**, имеющий адресные ориентиры: **г. Москва, Шипиловская улица, вл. 50, корп. 1, стр. 1**, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации здания магазина.

* В соответствии со свидетельством МНС от 19.08.2002г. № 1027700138091 ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ".



Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- двухэтажное кирпичное здание с одноэтажной пристройкой (магазин);
- два одноэтажных металлических сооружения (ангары).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **«21» января 2053 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **14.08.2002г.** и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан использовать Участок только по целевому назначению.

4.2. Арендатор обязан в течение двух месяцев со дня присвоения в Москомземе учетного номера настоящему Договору за свой счет заказать в Москомземе проведение специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка в натуру. После проведения этих работ представить в Москомзем отчет о выполненных работах для внесения возможных изменений и дополнений в настоящий Договор.

4.3. Арендатор обязан обеспечить свободный доступ посторонним землепользователям ООО Фирма "ЛЕО" к своему земельному участку площадью 6 кв.м для обслуживания киоска по продаже мороженого, ООО "Факел 2" к своему земельному участку площадью 10 кв.м для обслуживания киоска по продаже табачных изделий, ОАО "ЮЖНОЕ АГЕНТСТВО ПЕЧАТИ" к своему земельному участку площадью 6 кв.м для обслуживания киоска по продаже книгопечатной продукции и сопутствующих товаров.

4.4. Арендатору для решения вопроса о подтверждении дальнейшего права пользования Участком обратиться в префектуру Южного административного округа за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.5. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения 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 учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7737125981, ОКПО 58021722, ОКОНХ 71500, 80300, 80400
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810400000013631
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО РАКБД "РосДорБанк" г. Москва
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810700000000666
БИК 044552730	БИК 044583666
Телефон: 318-2111	Телефон: 318-4040

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

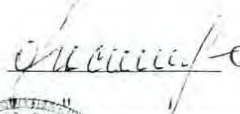
12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Южном административном округе
земельного комитета на основании
доверенности
от "03" марта 2004 г. № 33-И-499/4-(46)

Генеральный директор


А. А. Ефимов
" 200 г.
М.П.


О. В. Лоскутов
" 200 г.
М.П.

Приложение 1 к Договору

№ М-05-02-1806от "08" марта 2004 г.**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 050108851

Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50108851**

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	8800
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		28
1.3. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.550
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га руб.		216000
1.5. Коэффициент индексации ставок арендной платы. (Введен с 01.01.2002 г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)		2.4
1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".)		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	104544.00
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 14.08.2002г. по 31.12.2002г.) с учетом коэффициента инфляции 2.4	руб.	250905.60
4. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 01.01.2003г.) с учетом коэффициента инфляции 4.32	руб.	451630.08

5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве для Москомзема)

расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001)

назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296565000

арендная плата за землю по договору аренды № _____ от _____ за _____ квартал _____ года.

примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога" и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

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

Арендная плата исчисляется с 14.08.2002г.

В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф, 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 неустойки.

При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодателя:

директор объединения
управления землепользования
в административном округе
на основании доверенности
от 03 марта 2004г. № 33-И-499/4-(46)

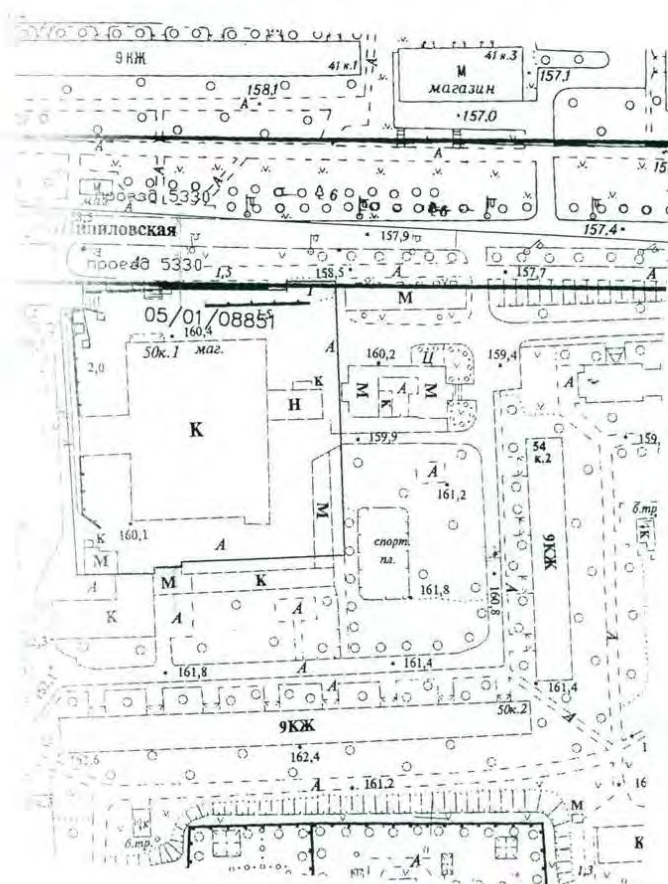
От Арендатора:

Генеральный директор



Приложение 2 к Договору
№ М-05-021806
от 08 апреля 2004 г.
Кадастровый № 770512001073

П Л А Н
земельного участка
поверное общество «ФинТоргКонсалт Менеджмент»
участка: Шипиловская улица, вл. 50, корп. 1, стр. 1



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Масштаб 1:2000

А. А. Ефимов

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-05-021806
от "05" июня 2019 г.

СОГЛАШЕНИЯ

77-05-0012001-73-77/051/2019-1

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору долгосрочной аренды земельного участка
от 08.04.2004 № М-05-021806

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АГ № 0217041), удостоверенной Лабунской Жанной Ивановной, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Барабановой Ларисы Валентиновны, 26 декабря 2018 года, (запись в реестре за № 77/44-н/77-2018-14-347), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК», в лице генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением от 06.03.2019 № ДГИ-40066/19, на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 15.08.2018 по делу № А40-128198/18, в связи с имущественными правами владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» на здание с кадастровым номером 77:05:0011005:8842 по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 (запись государственной регистрации от 26.06.2007 № 77-77-12/013/2007-084) в силу ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации, ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности по договору аренды земельного участка от 08.04.2004 № М-05-021806 (далее – Договор) переходят в полном объеме к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» с **26.06.2007**.

2. Внести в Договор следующие изменения и дополнения:

2.1. Дополнить п.1.1 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора абзацем следующего содержания:

«Разрешенное использование Участка согласно данным Единого государственного реестра недвижимости – объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек (1.2.5).».

2.2. Изложить п.1.2 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора в следующей редакции:

«1.2. Установленные в п.1.1 разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.»

2.3. Внести в раздел 3 Договора «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» следующие изменения и дополнения:

2.3.1. Пункт 3.2 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае изменения цели предоставления Участка и/или его разрешенного использования, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.»

2.3.2. Пункт 3.5 изложить в следующей редакции:

«3.5. При передаче Арендаторами арендуемого Участка, либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2% от кадастровой стоимости земельного участка).»

2.4. Изложить раздел 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора в следующей редакции:

«4.1. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и целью предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

4.2. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. В случае изменения целевого (функционального) использования объектов недвижимого имущества, расположенных на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.4. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.»

2.5. Внести в раздел 5 Договора «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» следующие изменения:

2.5.1. Пункты 5.1, 5.2, 5.3 изложить в следующей редакции:

«5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.»

2.5.2. В пункте 5.7 слова «с целями» заменить словами «с целью предоставления и видом разрешенного использования».

2.5.3. Пункт 5.10 изложить в следующей редакции:

«5.10. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.»

2.6. В пункте 6.1 раздела 6 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора слова «использования Участка не по целевому назначению» заменить словами «использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием, осуществления самовольного строительства на Участке».

2.7. Дополнить раздел 6 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора пунктом 6.4.1. следующего содержания:

«6.4.1. В случае нарушения цели предоставления и (или) вида разрешенного использования Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению нарушения цели предоставления и вида разрешенного использования Участка.»

2.8. Внести в раздел 7 «САНКЦИИ» Договора следующие изменения:

2.8.1. Изложить пункт 7.2 в следующей редакции:

«7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.»

2.8.2. В пункте 7.3 после слов «либо использования земельного участка» читать «с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.»

2.8.3. В пункте 7.4 раздела слова «в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю» заменить словами «в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого Участка».

3. Приложение по расчету арендной платы к Договору изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

7. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы
ИНН/КПП 7705031674/770301001,
ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21

Юридический адрес: 125009, г.Москва,
Газетный пер., д.1/12
Почтовый адрес: 125993, г.Москва,
1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1
Расчетный счет № 40201810445250000179
в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
Л/с № 0307111000450284

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ ВОСТОК»

Юридический адрес: 127051, г. Москва,
Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый
Каретный пер., д.7, стр.1
ИНН/КПП 7707500642/770701001
расчетный счет 40701810200130000058
в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва
Корр. счет 30101810700000000187
БИК 044525187
Телефон: 8(495)699-82-41

8. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

м.п.  С.Б. Смирнова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ ВОСТОК»

м.п.  К.В. Виноградов

Авекова О.В.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-021806
от « 05 » июня 20 19 г.
к договору аренды
от 08.04.2004 № М-05-021806

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-021806-

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»
Адрес участка: г.Москва, ул. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, строен. 1
Кадастровый номер: 77:05:0012001:73

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного Участка	кв.м.	8 800
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2015	руб.	354 065 536,00
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2017	руб.	337 459 232,00
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2019*	руб.	325 847 368,00
1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с 01.01.2015	руб.	5 310 983,04
Годовая арендная плата с 01.01.2017	руб.	5 061 888,48
Годовая арендная плата с 01.01.2019	руб.	4 887 710,52

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 КБК 071 11105011028001120 ОКТМО 45 916 000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года
ФЛС № М-05-021806-____. НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

5. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы


С.Б. Смирнова
м.п.
Авекова О.В.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»


К.В. Виноградов



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д

г. Москва

17 мая 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 «Торговый архипелаг Острова», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цурикова Александра Витальевича, 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, являющееся собственником Здания /Помещения (Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 77 АД 025905, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-16/001/2007-478 от 17 мая 2007г.) и предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование.

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. «Здание» - помещения первого этажа, второго этажа и подвала, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, дом 50, корп. 1.

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.

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 и установленное в нем торговое и холодильное оборудование, расположенное в Здании. Данные, позволяющие определенно установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение и оборудование, 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, и установленное в нем оборудование, 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 (К_{Евро}; К_{Доллар}), где:

МАКС - максимальное значение;

К_{Евро} - курс Рубля РФ к Евро, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

К_{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:

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, дом 50, корп. 1.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 5937,9 кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 3701/19) по состоянию на 20.09.2006 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом, по состоянию на 20.09.2006г.

Южным ТБТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

- Оборудование (холодильное, торговое), расположенное в Здании. Перечень холодильного и торгового оборудования (далее – Оборудование) входящего в Здание в Приложении № 2 к настоящему Договору. Плата за пользование Оборудованием в течение срока действия Настоящего Договора входит в Арендную плату, предусмотренную п. 3.1. Настоящего Договора.

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 110170 у.е в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том что, за первый месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 21 187 у.е. в месяц без учета НДС; за второй месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 29 662 у.е. в месяц без учета НДС; за третий, месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 42373 у.е. в месяц без учета НДС; за четвертый месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 63 560 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 5 (пяти) банковских дней со дня начала Срока аренды.

3.6. Арендодатель имеет право ежегодно производить корректировку Арендной платы за Помещение с учетом:

- официально установленного уровня инфляции;
- величины расходов, возникших у Арендодателя и непосредственно связанных с:
 - изменением балансовой стоимости Зданий, согласно законодательства РФ,
 - изменением налогооблагаемой базы Арендодателя, которые произошли в ходе действий и/или актов государственных органов РФ и/или субъекта Федерации;

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 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 260 000 у.е.. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты.

Гарантийная денежная сумма подлежит внесению Арендатором в течение трех банковских дней с момента подписания настоящего договора, 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 № Ш50.01-0507/Д от «17» мая 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 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 уведомляет 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 внепостроечных 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 течении 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 условий эксплуатации и выполнении 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, 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 перепланировками 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. в случае проведения перепланировки, реконструкции, изменения внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения), за свой счет получить согласование произведенных работ в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы, в течение 10 месяцев с момента согласования Арендодателем документов, указанных в п.7.1 настоящего договора.

6.4.20. не позднее 7 (Семи) календарных дней после истечения Срока Аренды или расторжения настоящего Договора:

- 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 пользованием 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 изыскать 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. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор, имеет право раскрыть текст настоящего Договора, если это необходимо для получения разрешительной документации в уполномоченных органах государственной власти РФ и г. Москвы, либо при предоставлении копий настоящего Договора поставщикам Арендатора (за исключением предоставления поставщикам текста пунктов касающихся финансовых вопросов по настоящему Договору).

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, каждая из которых более 3-х календарных дней, либо допустил единовременную просрочку внесения Арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней. Претензии по настоящему пункту снимаются по истечению 360 дней с момента последнего нарушения;

13.4.5. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы (ее части) 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 в течение 60 дней с момента подписания Договора не заключил договоры страхования на условиях предусмотренных ст.8 настоящего Договора.

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 надлежащее состояние Помещение или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащее 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 рекламной-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 месяца, 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.

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.

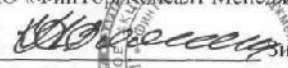
15.7. Названия статей настоящего Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москве «17» мая 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 1027700138091
Почтовый адрес:
г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12
Банковские реквизиты:
р/с 40702810400000013631
в ОАО «РосДорБанк» г. Москвы
к/с 30101810700000000666
БИК 044583666

Генеральный директор
ЗАО «ФинТоржКонсалт Менеджмент»

Зимичев Н.М.



АРЕНДАТОР

ЗАО «Торговый архипелаг Острова»
117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69
ИНН 7736210708, КПП 773601001
ОКАТО 45293574000, ОКВЭД 65.21, 65.22
ОКПО 55188858
Р/с 40702810700000002213
в ф-ле «Бостинный двор» КБ «Рублевский»
К/с 30101810400000000218
БИК 044552218

Генеральный директор
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»

Цуриков А.В.



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3701/19 Литер -
по состоянию на 20.09.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Условный номер	2123501		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Шипиловская ул.		
Дом	50	Корп.	1
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	5937,9	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-	Подземных этажей	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1232,2
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	3500	Нежилая площадь (кв.м.)	5937,9
Жилая площадь (кв.м.)	-		

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "ФинТоргКолсанг Менеджмент"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5937,9	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	5937,9
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	5937,9

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
26.08.2004г. N 5008950.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

Разрешение на про
веденное переоборуд
В арт. № 5
Территориальному
технической инвента
ции не предъявля
« 27 » 09 20
Исполнитель
Проверка

Начальник ТБТИ

Ярославцева О.Н.

25.09.2006 Подпись

Исполнитель

Васильева Е.А.

25.09.2006 Подпись

подпись
руководителя
по инвентариза
зданий и сооружений

Обложка формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>50</u> корп. (стр.) № <u>1</u>
	по <u>ул. Щипиловская</u>
Строительный адрес	по <u>Южного</u> округа г. Москвы
	Наименование объекта _____
Строительный адрес	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 20.09.2006
(дата обмера)

Экспликацию составила Васильева Е.А.

проверил Шушанкова

надежда Михайловна
руководитель группы
по инвентаризации
зданий и сооружений

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ

④ Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произве-
денное переоборудование
в _____
ном. № _____
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено
«27» 09 2006 г.
Исполнитель _____
Проверил _____

Южное ТЭИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Шипиловская ул., 50, кор.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые (универсам)

ф.25

Последнее обследование 27.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение главы районной управы

от 20.11.2000 N 21-0821

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	19,3		19,3	торгов.			420
	2	тамбур	20,0		20,0	торгов.			
	3	зал торговый	1349,6	1349,6		торгов.			
	4	зал торговый	8,8	8,8		торгов.			
	5	зал торговый	17,8	17,8		торгов.			
	6	зал торговый	26,4	26,4		торгов.			
	7	зал торговый	16,4	16,4		торгов.			
	8	зал торговый	9,0	9,0		торгов.			
	9	зал торговый	16,1	16,1		торгов.			
	10	цех	18,4	18,4		торгов.			
	11	цех	10,3	10,3		торгов.			
	12	коридор	5,9		5,9	торгов.			
	13	цех	17,4	17,4		торгов.			
	14	цех	18,1	18,1		торгов.			
	15	коридор	5,8		5,8	торгов.			
	16	цех	18,5	18,5		торгов.			
	17	цех	9,4	9,4		торгов.			
	18	цех	23,9	23,9		торгов.			
	19	цех	18,0	18,0		торгов.			
	20	кладовая	2,8		2,8	торгов.			
	21	моечная	8,2		8,2	торгов.			
	22	туалет	1,4		1,4	торгов.			
	23	туалет	1,2		1,2	торгов.			
	24	коридор	3,0		3,0	торгов.			
	25	умывальная	6,1		6,1	торгов.			
	26	комната охраны	10,3		10,3	торгов.			
	27	гардеробная	15,0		15,0	торгов.			
	28	душевая	2,9		2,9	торгов.			
	29	электроцитовая	21,6	21,6		прочая			
	30	отдел. машинное	54,0	54,0		прочая			
	31	цех	49,9	49,9		торгов.			
	32	коридор	5,9		5,9	торгов.			
	33	умывальная	2,4		2,4	торгов.			
	34	уборная	2,4		2,4	торгов.			
	35	уборная	1,6		1,6	торгов.			
	36	моечная	10,3		10,3	торгов.			
	37	цех	25,8	25,8		торгов.			
	38	моечная	8,9		8,9	торгов.			
	39	цех	11,7	11,7		торгов.			
	40	кабинет	11,8	11,8		торгов.			
	41	коридор	184,0		184,0	торгов.			
	42	склад	197,3	197,3		складс.			
	42а	склад	13,0	13,0		складс.			
	42б	склад	14,0	14,0		складс.			
	42в	склад	12,9	12,9		складс.			

По адресу: Штиловская ул., 50, кор.1

стр. 3

Помещение N IV Тип: Торговые (универсам)

ф.25

Последнее обследование 27.09.2004

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	тамбур	12,2		12,2	торгов.			275
	2	зал торговый	24,8	24,8		торгов.			
	3	касса	2,7	2,7		торгов.			
	4	кабинет	10,9	10,9		торгов.			
	5	коридор	29,4		29,4	торгов.			
	6	коридор	13,0		13,0	торгов.			
	7	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	8	пом.подсобное	52,7		52,7	торгов.			
Итого	по помещению		147,0	38,4	108,6				
-----	Нежилые всего		147,0	38,4	108,6				
	в т.ч. Торговые		147,0	38,4	108,6				
Площадь с летними			147,0						

Помещение N V Тип: Торговые (исп-ся не по на)

ф.25

Последнее обследование 16.11.2001

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
1	1	зал обеденный	90,6	90,6		общепит			305
	1а	тамбур	3,1		3,1	общепит			
	2	зал обеденный	26,7	26,7		общепит			
	2а	гардеробная	3,6		3,6	общепит			
	3	коридор	3,8		3,8	общепит			
	3а	пом.подсобное	2,3		2,3	общепит			
	3б	пом.подсобное	2,5		2,5	общепит			
	4	кухня	31,5		31,5	общепит			
	5	душевая	5,4		5,4	общепит			
	6	пом.подсобное	10,1		10,1	общепит			
	7	зал обеденный	7,3	7,3		общепит			
	8	умывальная	1,4		1,4	общепит			
9	уборная	1,4		1,4	общепит				
10	уборная	1,4		1,4	общепит				
11	умывальная	1,4		1,4	общепит				
12	коридор	2,7		2,7	общепит				
Итого по помещению			195,2	124,6	70,6				
----- Нежилые всего			195,2	124,6	70,6				
в т.ч. Обществ.питания			195,2	124,6	70,6				
Площадь с летними			195,2						

342,2

По адресу: Шипиловская ул., 50, кор.1.

стр. 4

Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	10,9		10,9	торгов.			300
	Б	клетка лестнич	10,4		10,4	торгов.			
Итого по помещению			21,3		21,3				
----- Нежилые всего			21,3		21,3				
в т.ч. Торговые			21,3		21,3				
Площадь с летними			21,3						
Итого по этажу 1			3123,0	2266,3	856,7				
----- Нежилые всего			3123,0	2266,3	856,7				
в т.ч. Торговые			2547,1	1762,0	785,1				
Складские			269,2	268,2	1,0				
Обществ.питания			195,2	124,6	70,6				
Прочие			111,5	111,5					
Площадь с летними			3123,0						

По адресу: Шипиловская ул., 50, кор.1

стр. 5

Помещение N I Тип: Торговые (универсам)

ф.25

Последнее обследование 27.09.2004

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение главы районной управы

от 20.11.2000 N 21-0821

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	людж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	18,5	18,5		торгов.			300
	2	кабинет	9,9	9,9		торгов.			
	3	венткамера	5,7	5,7		прочая			
	4	венткамера	1,3	1,3		прочая			
	5	отдел. машинное	58,1	58,1		прочая			
	6	венткамера	242,5	242,5		прочая			
	7	венткамера	10,1	10,1		прочая			
	8	венткамера	5,1	5,1		прочая			
	9	склад	60,6	60,6		складс.			
	10	склад	32,3	32,3		складс.			
	11	склад	27,9	27,9		складс.			
	12	гардеробная	14,3		14,3	торгов.			
	13	гардеробная	29,5		29,5	торгов.			
	14	коридор	5,4		5,4	торгов.			
	15	кабинет	9,4	9,4		торгов.			
	16	душевая	4,7		4,7	торгов.			
	17	душевая	1,9		1,9	торгов.			
	18	коридор	2,4		2,4	торгов.			
	19	туалет	0,9		0,9	торгов.			
	20	туалет	0,9		0,9	торгов.			
	21	умывальная	1,9		1,9	торгов.			
	22	комната отдыха	7,8		7,8	торгов.			
	23	кухня	27,7		27,7	торгов.			
	24	моечная	8,6		8,6	торгов.			
	25	столовая	69,2		69,2	торгов.			
	26	кабинет	15,7	15,7		торгов.			
	27	кабинет	26,4	26,4		торгов.			
	28	кабинет	18,7	18,7		торгов.			
	29	кабинет	11,5	11,5		торгов.			
	30	кабинет	9,7	9,7		торгов.			
	31	кабинет	21,0	21,0		торгов.			
	32	касса	12,2	12,2		торгов.			
	33	коридор	5,1		5,1	торгов.			
	34	кабинет	11,8	11,8		торгов.			
	35	коридор	4,8		4,8	торгов.			
	36	кабинет	37,2	37,2		торгов.			
	37	туалет	2,0		2,0	торгов.			
	38	умывальная	2,2		2,2	торгов.			
	39	туалет	2,1		2,1	торгов.			
	40	умывальная	2,3		2,3	торгов.			
	41	мастерская	15,8		15,8	торгов.			
	42	архив	11,9	11,9		торгов.			
	43	кабинет	11,7	11,7		торгов.			
	44	кабинет	23,4	23,4		торгов.			
	45	кабинет	10,9	10,9		торгов.			
	46	кабинет	12,1	12,1		торгов.			
	47	гардеробная	15,6		15,6	торгов.			
	48	коридор	48,8		48,8	торгов.			

По адресу: Шипиловская ул., 50, кор.1

стр. 6

Помещение N I Тип: Торговые (универсам)

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		48а коридор	53,6		53,6	торгов.			
Итого		по помещению	1043,1	715,6	327,5				
-----		Нежилые всего	1043,1	715,6	327,5				
		в т.ч. Торговые	599,5	272,0	327,5				
		Складские	120,8	120,8					
		Прочие	322,8	322,8					
Площадь с летними			1043,1						

Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 20.09.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	15,0		15,0	торгов.			300
	B	клетка лестнич	14,6		14,6	торгов.			
Итого		по помещению	29,6		29,6				
-----		Нежилые всего	29,6		29,6				
		в т.ч. Торговые	29,6		29,6				
Площадь с летними			29,6						
Итого		по этажу 2	1072,7	715,6	357,1				
-----		Нежилые всего	1072,7	715,6	357,1				
		в т.ч. Торговые	629,1	272,0	357,1				
		Складские	120,8	120,8					
		Прочие	322,8	322,8					
Площадь с летними			1072,7						

По адресу: Штиловская ул., 50, кор.1

стр. 7

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 20.09.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	балк.	проч.	
т	а	пом.техническое	1742,2		1742,2	прочая			300
Итого		по помещению	1742,2		1742,2				
-----		Нежилые всего	1742,2		1742,2				
		в т.ч. Прочие	1742,2		1742,2				
Площадь с летними			1742,2						
Итого		по этажу т	1742,2		1742,2				
-----		Нежилые всего	1742,2		1742,2				
		в т.ч. Прочие	1742,2		1742,2				
Площадь с летними			1742,2						
Итого		по зданию	5937,9	2981,9	2956,0				
-----		Нежилые всего	5937,9	2981,9	2956,0				
		в т.ч. Торговые	3176,2	2034,0	1142,2				
		Складские	390,0	389,0	1,0				
		Обществ.питания	195,2	124,6	70,6				
		Прочие	2176,5	434,3	1742,2				
Площадь с летними			5937,9						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
26.08.2004г. N 5008950.

Экспликация на 7 страницах

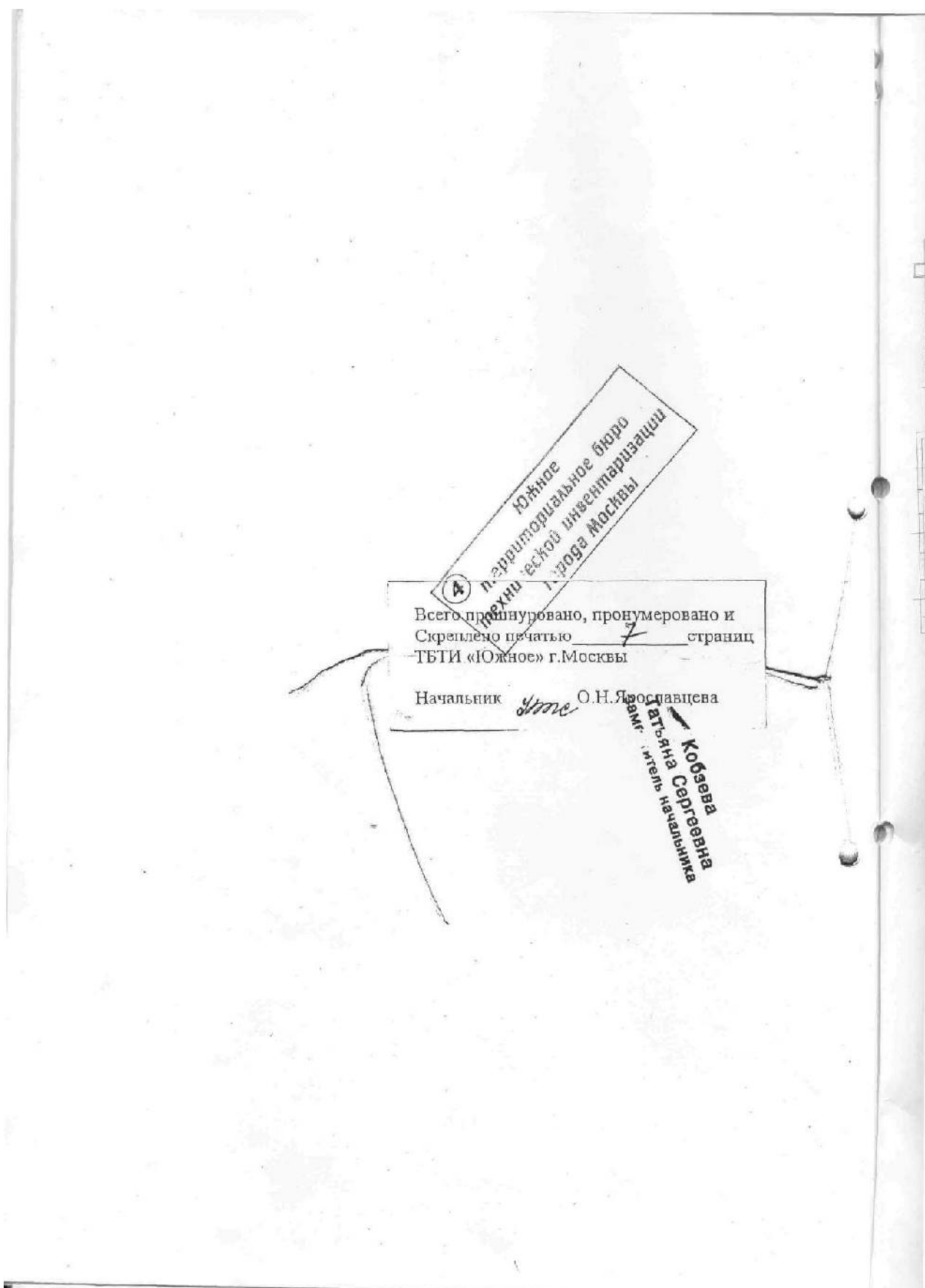
21.09.2006 г.

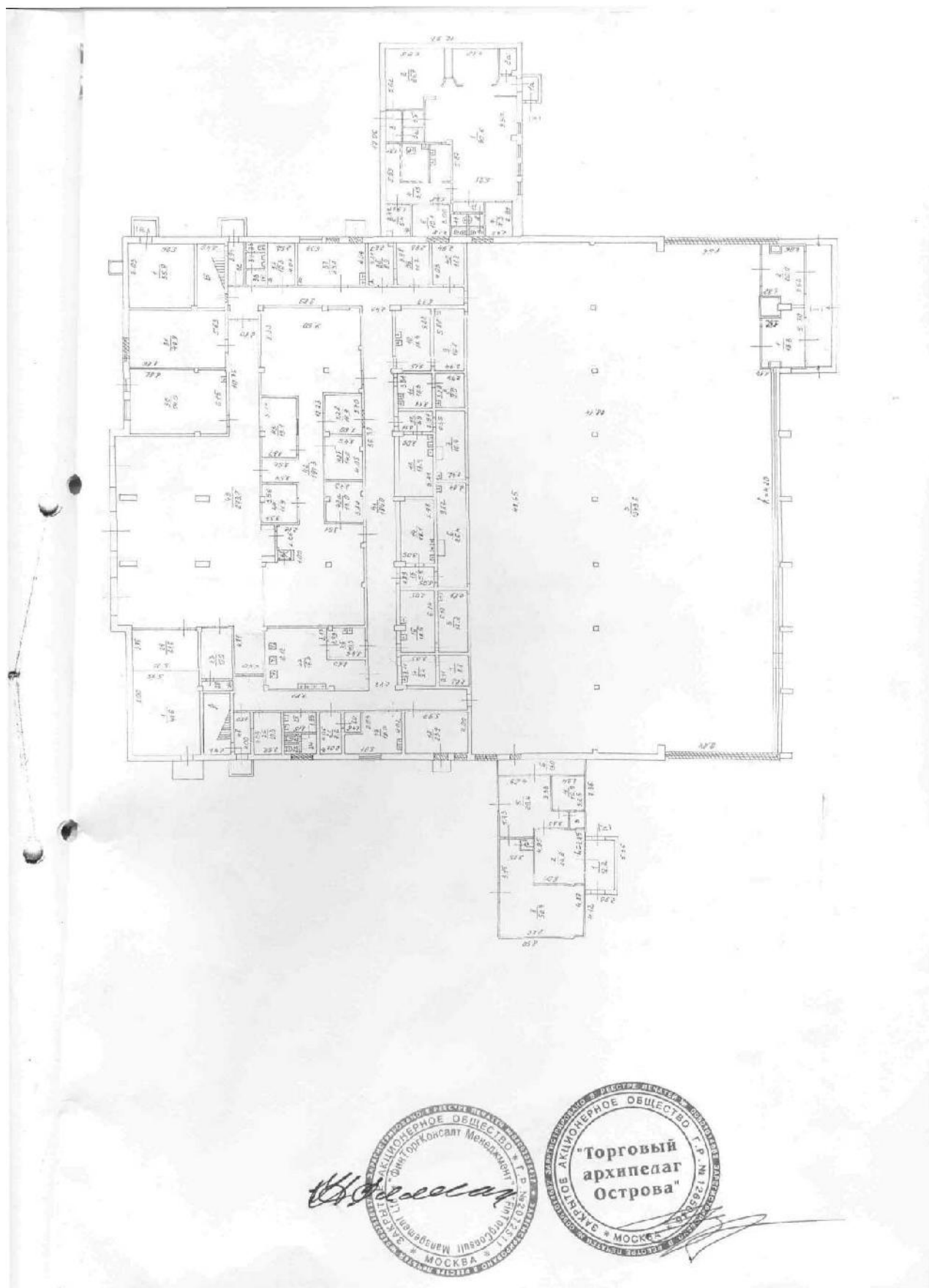
Исполнитель

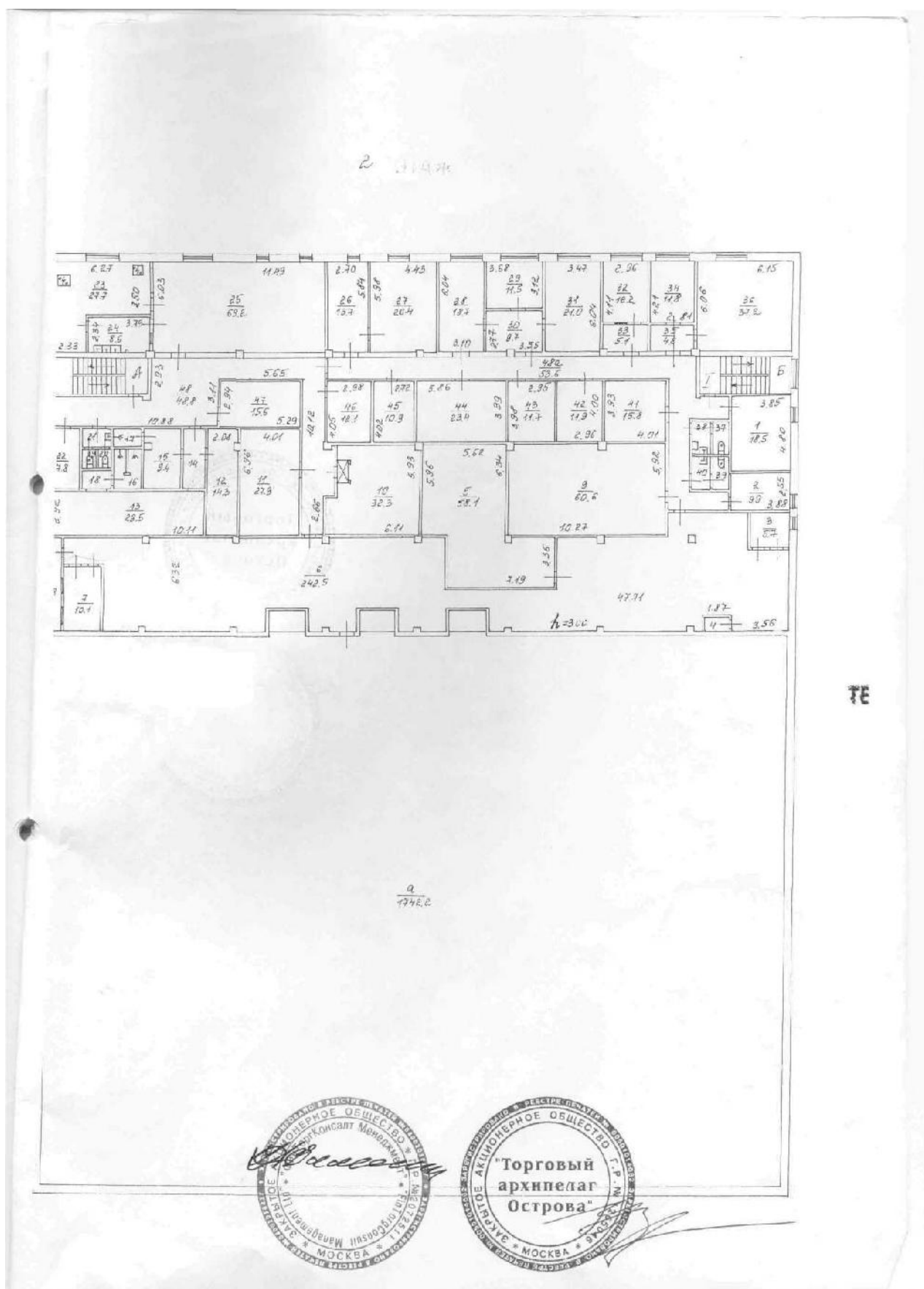


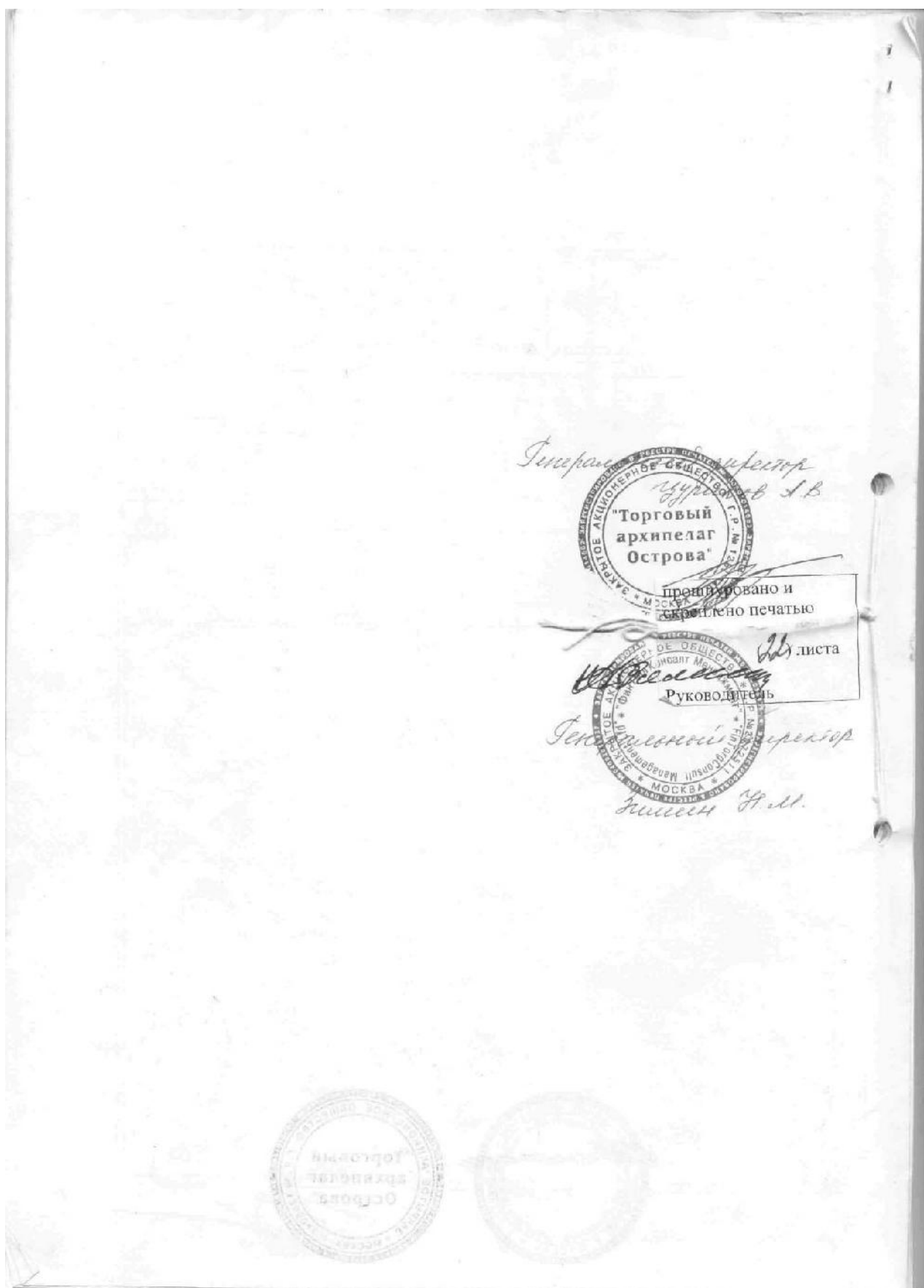
Васильева Е.А.

2006.4.002493









КОПИЯ

Дополнительное соглашение №1
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ШИ50.01-0507/Д от 17.05.2007 г.

г. Москва

24 мая 2007г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шипиловская 50», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Новикова А.Т., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Закрытое акционерное общество «Торговый архипелаг Острова», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цурикова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», учитывая что:

здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Шипиловская, д.50, корп.1 было передано ЗАО «ФинТоргКонсалт Менеджмент» новому собственнику ООО «Шипиловская 50» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 мая 2007г. сделана запись регистрации № 77-77-12/010/2007-691

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №ШИ50.01-0507/Д от 17.05.2007г. (далее по тексту «Дополнительное соглашение № 1») о нижеследующем:

1. Изменить преамбулу ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №ШИ50.01-0507/Д от 17.05.07г. (далее по тексту: «Договор»), изложив ее в следующей редакции:

« Общество с ограниченной ответственностью «Шипиловская 50», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Новикова А.Т., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговый архипелаг Острова», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цурикова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем: »

2. Изменить Статью 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОНЫ Договора, изложив ее в следующей редакции:

« Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОНЫ

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Шипиловская 50»

Юридический адрес:

115569 г. Москва ул. Шипиловская д.50 корп.1, стр. 1

ИНН 7724573954, КПП 772401001

ОГРН 1067746475191

Почтовый адрес:

115569 г. Москва ул. Шипиловская д.50 корп.1

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400000020006

в ОАО «РосДорБанк» г. Москвы

к/с 30101810700000000666

БИК 044583666

АРЕНДАТОР

ЗАО «Торговый архипелаг Острова»

Юридический адрес:

117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69

ИНН 7736210708, КПП 773601001

ОГРН 1027700103661

Почтовый адрес:

117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69

ОКАТО 45293574000, ОКВЭД 65.21, 65.22

ОКПО 55188858

Банковские реквизиты:

Р/с 407028107000000002213

в ф-ле «Гостиный двор» КБ «Рублевский»

К/с 30101810400000000218

БИК 044552218

Генеральный директор
ООО «Шипиловская 50»

Новиков А.Т.

Генеральный директор
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»

Цуриков А.В.»

3. Изменить пункт 15.3. Договора, изложив его 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 2 Дополнительного соглашения №1 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. »

4. Изменить пункт 15.4. Договора, изложив его 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 2 Дополнительного соглашения №1 к Договору, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия. »

5. Настоящее **Дополнительное соглашение № 1** вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании ч. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что положения **Дополнительного соглашения № 1** применяются к правоотношениям Сторон, возникшим с момента подписания настоящего **Дополнительного соглашения № 1**.

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего **Дополнительного соглашения №1** осуществляется Арендатором, 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 №1** несет Арендатор.

7. Настоящее **Дополнительное соглашение №1** 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:

**Генеральный директор
ООО «Шпиловская 50»**

Новиков А.Т./

АРЕНДАТОР:

**Генеральный директор
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»**

/Цуриков А.В./

Город Москва, Российская Федерация.

Пятнадцатого декабря две тысячи девятого года.

Я, Чупрына Елена Владимировна, исполняющая обязанности
нотариуса города Москвы Евдокимовой Марины Ивановны,
свидетельствую верность этой копии с подлинником документа.
В соответствии с законом, приписку, зачеркнутых слов и иных
неясных выражений или каких-либо особенностей нет.

Заявгистироганс в оастрс за №

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве

Номер регистрационного округа 44-63

Произведена государственная регистрация

Вопросы к лекции

Дата регистрации 08 АВГ, 2007

регистрации 27-48-08 РМ/В

Room 10100 Can

100.1

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве

Номер регистрационного округа 77-05

Произведена государственная регистрация

ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дата регистрации 17.05.2007

Число регистрации 77-77-05/06.05.2007-64

Регистратор (подпись) ПРИКОЛЬКО М.С.



КОПИЯ

Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от
17.05.2007 г.

г. Москва

«05» июля 2007 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (место нахождения: 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Закрытое акционерное общество «Торговый архипелаг Острова» (зарегистрировано МРП 05.02.2001 г. за № 001.265.046, ОГРН 1027700103661 от 06.08.2002 г., местонахождение: 117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69), именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цурикова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», учитывая что:

1. Здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Шипиловская, д.50, корп.1 включено в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 июня 2007г. сделана запись регистрации № 77-77-12/013/2007-084
2. Арендатору направлено уведомление о переходе права собственности.

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.07г. (далее по тексту «Дополнительное соглашение № 2») о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.07г (далее по тексту: «Договор») в следующей редакции:

«ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (место нахождения: 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003г. 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 «Торговый архипелаг Острова» (зарегистрировано МРП 05.02.2001 г. за № 001.265.046, ОГРН 1027700103661 от 06.08.2002 г., местонахождение: 117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69), именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цурикова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:»

2. Изложить статью 16 Договора в следующей редакции:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Юридический адрес:
127051, Москва, Малый Каретный пер.,
д.7,стр.1
ИНН 7707500642, КПП 770701001
ОГРН 1037739831326
Почтовый адрес:
127051, Москва, Малый Каретный пер.,

АРЕНДАТОР

ЗАО «Торговый архипелаг Острова»
117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69
ИНН 7736210708, КПП 773601001
ОКАТО 45293574000, ОКВЭД 65.21, 65.22
ОКПО 55188858
Р/с 40702810700000002213

д.7,стр.1
Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810200130000058
 в Банк ВТБ (открытое акционерное
 общество) г. Москва,
 к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

в ф-ле «Гостиный двор» КБ «Рублевский»
 К/с 30101810400000000218
 БИК 044552218

Генеральный директор
ООО «Управляющая Компании
«ОЛМА-ФИНАНС»

Генеральный директор
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»

_____/Машкова Е.А./

_____/А.В. Цуриков/

3. Изложить пункт 15.3 Договора в следующей редакции:

«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 2 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.»

4. Изложить пункт 15.4 Договора в следующей редакции:

«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 2 Дополнительного соглашения №2 к Договору, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.»

5. Изложить пункт 1.14 Договора в следующей редакции

«1.14. **«Помещение»**– предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение, расположенное в Здании. 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.»

6. Изложить пункт 2.1. Договора в следующей редакции

«2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование:

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, дом 50, корп 1.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 5937,9 кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 3701/19) по состоянию на 20.09.2006 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом, по состоянию на 20.09.2006г. Южным ТБТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).»

7. Изложить пункт 3.1. Договора в следующей редакции

«3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением 107 627,11 у.е. в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том что, за второй месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 27 120 у.е. в месяц без учета НДС; за третий, месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 39 830 у.е. в месяц без учета НДС; за четвертый месяц Арендная плата за пользование Помещением составит 61 020 у.е. в месяц без учета НДС.»

8. 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.

9. Арендатор оплачивает арендную плату предусмотренную договором с учетом изменений по

дополнительному соглашению №2, по реквизитам, указанным в п.2 настоящего Дополнительного соглашения №2, с момента получения Арендатором уведомления о смене собственника арендуемого здания..

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №2 осуществляется Арендатором, 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 настоящего Дополнительного соглашения №2 несет Арендатор.

7. 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:

Юридический адрес:

127051, Москва, Малый Каретный пер.,
д.7,стр.1
ИНН 7707500642, КПП 770701001
ОГРН 1037739831326

Почтовый адрес:

127051, Москва, Малый Каретный пер.,
д.7,стр.1

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810200130000058
в Банк ВТБ (открытое акционерное
общество) г. Москва,
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Генеральный директор

ООО «Управляющая Компания
«ОЛМА-ФИНАНС»

[Подпись]

/Машкова Е.А./



АРЕНДАТОР:

ЗАО «Торговый архипелаг Острова»

117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69
ИНН 7736210708, КПП 773601001
ОКАТО 45293574000, ОКВЭД 65.21, 65.22

ОКПО 55188858

Р/с 407028107000000002213

в ф-ле «Гостинный двор» КБ «Рублевский»

К/с 301018104000000000218

БИК 044552218

Генеральный директор

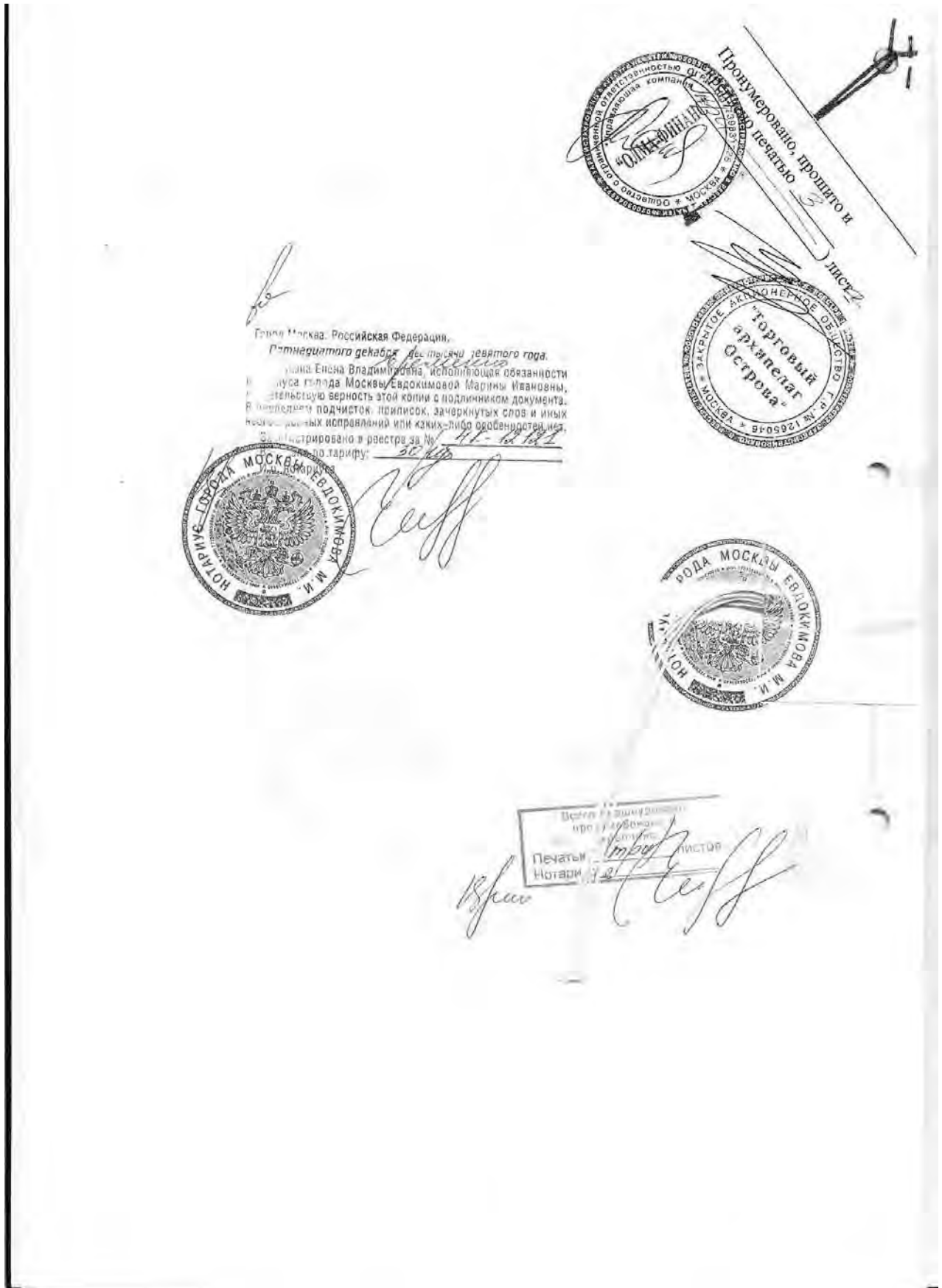
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»



/А.В. Пуриков/

[Подпись]

[Подпись]
3



Уполномоченный на подписание документов
 Имя, фамилия, отчество: **Иванов И.И.**
 Подпись: **Иванов И.И.**
 Дата регистрации: **18.11.2008**
 Номер регистрации: **18-11-03/002/2008-ВЛО**
 Регистрационный номер: **18-11-03/002/2008-ВЛО**

КОПИЯ

Дополнительное соглашение № 3

к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17 мая 2007 года

«01» октября 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговая сеть Остров» (зарегистрировано МРП 18.06.2001 г. за № 001.154.524РП, ОГРН 1027700102682 от 06.08.2002 г., ИНН 7721229270, место нахождения: 109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1, комн. 8), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Джевала Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение №3») к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17 мая 2007 года (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с передачей прав и обязанностей арендатора по Договору от Закрытого акционерного общества «Торговый архипелаг Острова» (основной государственный регистрационный номер: 1027700103661 от 06 августа 2002 г., место нахождения: 117846, г. Москва, ул. Вавилова, д. 69) к Закрытому акционерному обществу «Торговая сеть Остров» (основной государственный регистрационный номер: 1027700102682 от 06 августа 2002 г., место нахождения: 109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1, комн. 8) на основании СОГЛАШЕНИЯ О ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ АРЕНДАТОРА ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ (ПЕРЕНАЕМ) от «01» октября 2008 года по ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17 мая 2007 года, изменить в Статье 16 «ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН» Договора реквизиты Арендатора, изложив их в следующей редакции:

« Арендатор:
 ЗАО «Торговая сеть Остров»
 Место нахождения: 109462, г. Москва,
 ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1, комн. 8
 ИНН 7721229270, КПП 772101001
 р/с 40702810500001004106
 в АКБ «Лефко-Банк» г. Москва
 к/с 30101810000000000683
 БИК 044583683 »

2. Положения настоящего Дополнительного соглашения №3 применяются Сторонами с «01» октября 2008 года. В соответствии с положениями п.2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились распространить условия настоящего Дополнительного соглашения №3 на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Дополнительного соглашения №3.

3. В случае наличия противоречий между положениями Договора (дополнительными соглашениями к Договору, подписанными Сторонами, письменными извещениями, высланными Сторонами) и положениями Дополнительного соглашения №3, действуют положения настоящего Дополнительного соглашения №3.

Иванов И.И.

4. Настоящее Дополнительное соглашение №3 составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:**Юридический адрес:**

127051, Москва, Малый Каретный пер.,

д.7, стр.1

ИНН 7707500642

КПП 770701001

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810200130000058

в Банк ВТБ (открытое акционерное общество)

г. Москва,

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания

«ОЛМА-ФИНАНС»


/Е.А. Машкова/


АРЕНДАТОР:**Юридический адрес:**

109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев,

д. 42, стр. 1, комн.8

ИНН 7721229270

КПП 772101001

Банковские реквизиты:

Р/с № 40702810500001004106

в АКБ «Лефко-Банк» г. Москва,

к/с № 30101810000000000683

БИК 044583683

Генеральный директор

ЗАО «Торговая сеть Остров»


/А.В. Джевала/


Город Москва, Российская Федерация.

Пятнадцатого декабря две тысячи девятного года

Я, Чуприна Елена Владимировна, исполняющая обязанности
нотариуса города Москвы Вадимовской Марины Ивановны,
свидетельствую верность этой копии с подлинником документа.
В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных
неотвратимых исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за №

по тарифу





КОПИЯ
 Дополнительное соглашение № 4
 к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д
 от 17.05.2007 г.

«30» апреля 2009 г

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (зарегистрировано: ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326, место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1), имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12.11.2008г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговая сеть Остров» (зарегистрировано МРП 18.06.2001 г. за № 001.154.524РП, ОГРН 1027700102682 от 06.08.2002 г., ИНН 7721229270, место нахождения: 109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1, ком. 8), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Джевала Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.07г. (далее по тексту «Дополнительное соглашение № 4») о нижеследующем:

1. Дополнить п. 3.1. Договора аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г. (далее – Договор) абзацем 2 следующего содержания:

«Несмотря на вышеизложенное, Стороны согласовали, что размер арендной платы за пользование Помещениями за май 2009 г. составляет 2 711 864 (два миллиона семьсот одиннадцать тысяч восемьсот шестьдесят четыре) рубля 41 копейка без НДС. Арендатор оплачивает Арендную плату за май 2009 г. в срок не позднее 25 мая 2009 г.»

2. Изложить п. 3.2. Договора в новой редакции:

«3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату в срок не позднее 5 (пятого) числа того месяца, за который вносится арендная плата.

В случае если размер Арендной платы определен Договором в условных единицах Арендатор оплачивает Арендную плату в рублях, по курсу Центрального банка РФ на день оплаты, при этом если на дату оплаты курс условной единицы установленный Центральным банком РФ будет менее 34 (тридцати четырех) рублей, то Арендная плата по настоящему Договору уплачивается в рублях по курсу 34 (тридцать четыре) рубля 00 коп. за 1 (Одну) условную единицу.»

3. Изложить п. 3.6. Договора в новой редакции:

«3.6. Размер, в том числе порядок исчисления размера, Арендной платы, предусмотренный п. 3.1. Договора, может изменяться по письменному соглашению Сторон чаще одного раза в год.

Арендодатель имеет право не чаще 1 (одного) раза в год в одностороннем порядке производить корректировку размера Арендной платы за пользование Помещениями с учетом:

- официально установленного уровня инфляции;
- величины расходов, возникших у Арендодателя и непосредственно связанных с:
 - изменением балансовой стоимости Зданий, согласно законодательства РФ;
 - изменением налогооблагаемой базы Арендодателя, которые произошли в ходе действий и/или актов государственных органов РФ и/или субъекта Федерации;

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.

В случае изменения действующего законодательства, проводящего 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 размера Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до дня изменения размера Арендной платы. Новый размер Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении.»

4. Настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что размер арендной платы, предусмотренный настоящим Дополнительным соглашением № 4 к Договору аренды, применяется к отношениям Сторон по Договору аренды с момента подписания Сторонами Дополнительного соглашения № 4 к Договору аренды.

5. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №4 осуществляется Арендатором, 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 №4 несет Арендатор.

6. Настоящее Дополнительное соглашение №4 составлено в 3 (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.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Адрес места нахождения:
127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
ИНН 7707500642; КПП 770701001
Почтовый адрес:
127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810200130000058
в ОАО Банк ВТБ г. Москва,
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС»



/Машкова Е.А./

АРЕНДАТОР:

Адрес места нахождения: 109462,
г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42,
стр. 1, ком.8
ИНН 7721229270
КПП 772101001
р/с № 40702810138060117831
в СБЕРБАНКЕ РОССИИ
ОАО Царицынское ОСБ № 7978 г. Москва,
к/с № 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
ЗАО «Торговая сеть Остров»





КОПИЯ

Дополнительное соглашение № 5

к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г.

«01» июня 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (зарегистрировано: ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326, место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1), имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12.11.2008г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Главного бухгалтера Зайцевой Аллы Александровны, действующей на основании Доверенности №81 от 01.06.2009г., именуемое далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговая сеть Остров» (зарегистрировано МРП 18.06.2001 г. за № 001.154.524РП, ОГРН 1027700102682 от 06.08.2002 г., ИНН 7721229270, место нахождения: 109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1, ком. 8), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Джевала Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №5 к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г. (далее по тексту - Дополнительное соглашение №5) о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1. ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г. (далее по тексту - Договор) в новой редакции:

«3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, в следующих размерах:

- за период с 01 июня 2009 года до 30 сентября 2009 г. - 2 711 864 (Два миллиона семьсот одиннадцать тысяч восемьсот шестьдесят четыре) рубля 41 копейка в месяц, без учета НДС;
- за период с 01 октября 2009 года до 31 октября 2009 г. - 2 983 050 (Два миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи пятьдесят) рублей 85 копеек в месяц, без учета НДС;
- за период с 01 ноября по 30 ноября 2009 г. - 3 118 644 (Три миллиона сто восемнадцать тысяч шестьсот сорок четыре) рубля 07 копеек в месяц, без учета НДС;
- за период с 01 декабря 2009 г. по 31 декабря 2009 г. - 3 389 830 (Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч восемьсот тридцать) рублей 51 копейка в месяц, без учета НДС;
- с 01 января 2010 г. - 107 627,11 (сто семь тысяч шестьсот двадцать семь целых одиннадцать сотых) у.е. в месяц, без учета НДС.

В случае расторжения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 13.9. Договора до 31 декабря 2009 года, Арендная плата за пользование Помещением за период со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора о досрочном расторжении Договора и до дня расторжения Договора (период не менее 60 (шестьдесят) календарных дней) составляет 107 627,11 (сто семь тысяч шестьсот двадцать семь целых одиннадцать сотых) у.е. в месяц, без учета НДС».

2. Дополнить Статью 13. Договора пунктом 13.8 в следующей редакции:

«13.8. Арендодатель в срок до 31 декабря 2009 года вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным письменным уведомлением Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до дня расторжения Договора. При этом, в целях реализации права Арендодателя, указанного в предложении первом настоящего пункта, уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора может быть направлено Арендодателем Арендатору не позднее 31 декабря 2009 года заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: 109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1».

3. Дополнить Статью 13. Договора пунктом 13.9 в следующей редакции:

«13.9. Арендатор в срок до 31 декабря 2009 года вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным письменным уведомлением Арендодателя за 60 (шестьдесят) календарных дней до дня расторжения Договора. При этом, в целях реализации права Арендатора, указанного в предложении первом настоящего пункта, уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора может быть направлено Арендатором Арендодателю не

1
[Подпись]

позднее 31 декабря 2009 года заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1».

4. Стороны согласовали, что в связи с проведенной Арендатором перепланировкой Помещения, Арендатор обязуется до 31 декабря 2009 г. получить все необходимые согласования и разрешения соответствующих органов власти. Арендатор обязан в срок до 31 декабря 2009 г. передать оригиналы всех разрешительных и согласовательных документов органов власти Арендодателю (в том числе, но не ограничиваясь, распоряжение Префекта, документы БТИ – выписка из технического паспорта БТИ, кадастровый паспорт, поэтажные планы, экспликация).

В случае расторжения Договора до 31 декабря 2009 г. Арендатор обязуется в срок до дня расторжения Договора (но не позднее 31 декабря 2009 г.) получить и передать Арендодателю все необходимые согласования и разрешения соответствующих органов власти о перепланировке Помещения, указанных в настоящем пункте Дополнительного соглашения.

В случае не исполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Дополнительного соглашения, Арендатор обязан в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня расторжения Договора, но не позднее 15 января 2010 г. уплатить Арендодателю штраф в размере 127 000 (сто двадцать семь тысяч) у.е. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности передать Арендодателю все необходимые согласования и разрешения соответствующих органов власти о произведенных перепланировках Помещения.

Обязательства Арендатора, предусмотренные настоящим пунктом, не распространяются на незарегистрированные в установленном порядке возведенные строения и/или пристройки (согласно прилагаемых к Договору копий документов БТИ: Этаж I, Помещение №IV; Этаж I, Помещение №V), их переоборудование и перепланировки.

5. Настоящее Дополнительное соглашение №5 к Договору вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия, предусмотренные настоящим Дополнительным соглашением № 5 к Договору, применяются к отношениям Сторон по Договору с момента подписания Сторонами Дополнительного соглашения № 5 к Договору.

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №5 осуществляется Арендатором, 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 №5 несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение №5 составлено в 3 (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.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Главный бухгалтер
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС»



/Зайцева А.А./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ЗАО «Торговая сеть Остров

М.П.

/А.В.



**Дополнительное соглашение № 6
к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г.**

г. Москва

«01» июля 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (зарегистрировано: ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326, место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1), имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12.11.2008г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Главного бухгалтера Зайцевой Аллы Александровны, действующей на основании Доверенности №81 от 01.06.2009г., именуемое далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Торговая сеть Остров» (зарегистрировано МРП 18.06.2001 г. за № 001.154.524РП, ОГРН 1027700102682 от 06.08.2002 г., ИНН 7721229270, место нахождения: 109462, г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 42, стр. 1, ком. 8), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Джевала Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г. (далее по тексту - Дополнительное соглашение №6) о нижеследующем:

1. Исключить п. 1.6 статьи 1 «ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ» Договора аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г. (далее по тексту - Договор).

2. Исключить статью 4 «ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА» Договора.

3. Изложить п. 6.2.1 статьи 6 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН» Договора в новой редакции:

«6.2.1. передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи».

4. Изложить п. 10.6 статьи 10 «ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН» Договора в новой редакции:

«10.6. В случае просрочки внесения арендной платы, а также выполнения иных денежных обязательств Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Оплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором».

5. Исключить п. 13.4.5 статьи 13 «ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА» Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение №6 к Договору вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия, предусмотренные настоящим Дополнительным соглашением № 6 к Договору аренды, применяются к отношениям Сторон по Договору аренды с момента подписания Сторонами Дополнительного соглашения № 6 к Договору аренды.

7. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №6 осуществляется Арендодателем, при этом Арендатор обязан предоставить Арендодателю все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендатора и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендодателя. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения №6 несет Арендодатель.

8. Настоящее Дополнительное соглашение №6 составлено в 3 (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.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:**АРЕНДАТОР:**

Главный бухгалтер
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС»

Генеральный директор
ЗАО «Торговая сеть Остров»



/Зайцева А.А./



/А.В. Джевала/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77
Произведена государственная регистрация <i>дополнительно</i> <i>согласно</i>	
Дата регистрации	9 СЕН 2010
Номер регистрации	54-74-05/012/2010-324
Регистратор	<i>Дарюшкин</i> (И.И.О.)



Дополнительное соглашение № 7
к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17 мая 2007 года

г. Москва

«01» марта 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г. выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость» (место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, лит. А, корп. 2, ОГРН 1027807980991, ИНН 7816157915), далее именуемое «Арендатор», в лице Директора Терентьева Леонида Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

В связи с передачей прав и обязанностей арендатора по настоящему Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г. (далее – «Договор») от ЗАО «Торговая сеть Остров» к ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» на основании Договора перенайма от 01.11.2010 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве от 28.12.2010 г. за № 77-77-05/085/2010-471, нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем.

1. Изложить преамбулу Договора в следующей редакции:

«**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»** под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г. выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость» (место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, лит. А, корп. 2, ОГРН 1027807980991, ИНН 7816157915), далее именуемое «Арендатор», в лице Директора Терентьева Леонида Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:».

2. Внести изменения в статью 16 Договора в части юридического адреса и банковских реквизитов Арендатора, изложив их в следующей редакции:

«Арендатор:

ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

Место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, лит. А, корп. 2

Почтовый адрес: 109029, г.Москва, ул.Средняя Калитниковская, д.28/4

ОГРН 1027807980991

ИНН 7816157915

КПП 784601001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810438040116387 в Тверском отделении 7982 Сбербанка России (ОАО) г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225».

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации. Руководствуясь положениями п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к правоотношению Сторон с 01.03.2011 г.

4. В случае наличия противоречий между положениями Договора (дополнительными соглашениями к Договору, подписанными Сторонами, письменными извещениями, высланными Сторонами) и положениями настоящего Дополнительного соглашения, действуют положения настоящего Дополнительного соглашения.

5. Государственная регистрация настоящего Дополнительного соглашения в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ, а также расходы, связанные с государственной регистрацией данного Дополнительного соглашения, возлагаются на Арендодателя.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Юридический адрес:

127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1

ОГРН 1037739831326

ИНН 7707500642

КПП 770701001

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810200130000058

в Банк ВТБ (открытое акционерное общество) г. Москва,

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

АРЕНДАТОР:

Юридический адрес:

196191, г. Санкт-Петербург, ул.

Варшавская, д. 25, лит. А, корп. 2

ОГРН 1027807980991

ИНН 7816157915

КПП 784601001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810438040116387 в Тверском отделении 7982 Сбербанка России (ОАО)

г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225».

Директор

ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

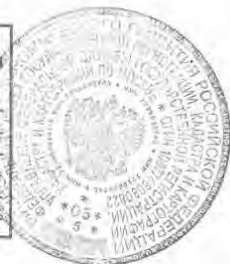


/ Машкова Е.А./



/ Терентьев Л.А./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	22
Произведена государственная регистрация	Догов. соглашения
Дата регистрации	15 Фев 2012
Номер регистрации	21.72.05/000/2012-305
Регистратор	Коблев А.О.
	(И.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Дополнительное соглашение № 8 к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
 № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года
 Дата подписания: 01.06.2013
 Место подписания: Москва

«01» июня 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость» (место нахождения: 196191, Россия, Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д.25, лит.А, корп.2, ОГРН 1027807980991, ИНН 7816157915), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Сережкина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности №01-7/2781 от 01.12.2012 года, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Внести изменения в пункт 1.4. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», в состав имущества которого входит Здание (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-084), предоставляющее за плату Помещение, расположенное в Здании, во временное пользование Арендатору.»

2. Внести изменения и дополнения в Статью 3 Договора «УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ», изложив ее в следующей редакции:

«Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется ежемесячно уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование и владение Помещением в соответствии с условиями Договора. Арендная плата состоит из Постоянной части Арендной платы и Переменной части Арендной платы.

3.2. Ставка Постоянной части Арендной платы за календарный месяц составляет:

- 3.2.1. за июнь 2013 г. – 146 610,19 (Сто сорок шесть тысяч шестьсот десять целых и девятнадцать сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.2. в период с 01 июля 2013 г. по 30 апреля 2014 г. – 127 118,65 (Сто двадцать семь тысяч сто восемнадцать целых и шестьдесят пять сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.3. в период с 01 мая 2014 г. по 30 апреля 2015 г. – 133 474,58 (Сто тридцать три тысячи четыреста семьдесят четыре целых и пятьдесят восемь сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.4. в период с 01 мая 2015 г. по 30 апреля 2016 г. – 140 148,31 (Сто сорок тысяч сто сорок восемь целых и тридцать одна сотая) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.5. в период с 01 мая 2016 г. по 30 апреля 2017 г. – 147 155,73 (Сто сорок семь тысяч сто пятьдесят пять целых и семьдесят три сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.6. в период с 01 мая 2017 г. по 30 апреля 2018 г. – 154 513,52 (Сто пятьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать целых и пятьдесят две сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.7. в период с 01 мая 2018 г. по 30 апреля 2019 г. – 162 239,20 (Сто шестьдесят две тысячи двести тридцать девять целых и двадцать сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.8. в период с 01 мая 2019 г. по 30 апреля 2020 г. – 170 351,16 (Сто семьдесят тысяч триста пятьдесят одна целая и шестнадцать сотых) условных единиц, без учета НДС;
- 3.2.9. в период с 01 мая 2020 г. по 30 апреля 2021 г. – 178 868,72 (Сто семьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь целых и семьдесят две сотых) условных единиц, без учета НДС;

3.2.10. в период с 01 мая 2021 г. и до окончания Срока аренды – **187 812,16 (Сто восемьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать целых и шестнадцать сотых) условных единиц**, без учета НДС.

3.3. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС;
- стоимость коммунальных услуг, в том числе, но не ограничиваясь:
 - плата за отопление;
 - плата за водоснабжение (в т.ч. горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - плата за электроэнергию;
 - 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;
- арендная плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов) по договорам страхования, заключенным Арендодателем в отношении Помещения (Здания).

3.4. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы в течение 11 (Одиннадцати) календарных дней с начала оплачиваемого месяца в рублях, исходя из значения условной единицы, определенного на основании курса указанных в пункте 1.19. Договора валют, установленного Центральным банком Российской Федерации на день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну условную единицу. К ставке Постоянной части Арендной платы добавляется сумма налога на добавленную стоимость в размере 18 %.

В случае если Арендатор производит оплату Постоянной части Арендной платы с нарушением установленного Договором срока, то в целях расчета суммы задолженности Арендатора по оплате Постоянной части Арендной платы принимается максимальный курс Доллара США или Евро к рублю, но не менее 34 (Тридцать четыре) рублей за 1 условную единицу, установленный Центральным банком Российской Федерации на последний день срока оплаты Постоянной части Арендной платы, а именно: на 11 (Одиннадцатый) календарный день оплачиваемого месяца. Если последний день оплаты Постоянной части Арендной платы приходится на нерабочий день, то в целях расчета суммы задолженности Арендатора по оплате Постоянной части Арендной платы принимается максимальный курс Доллара США или Евро к рублю, но не менее 34 (Тридцать четыре) рублей за 1 условную единицу, установленный Центральным банком Российской Федерации на ближайший следующий за ним рабочий день.

3.5. Переменная часть Арендной платы определяется в размере, равном сумме расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, понесенных им в связи с содержанием (эксплуатацией) Помещения (Здания), по оплате арендной платы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, и по оплате страховых взносов (страховых премий) по договорам страхования, заключенных Арендодателем в отношении Помещения (Здания).

3.5.1. 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 оплату коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.5.2. Размер возмещаемых Арендодателю расходов по оплате арендной платы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, рассчитывается на основании действующих ставок арендной платы, устанавливаемых уполномоченными органами города Москвы.

3.5.3. Суммы возмещения страховых премий (страховых взносов) рассчитывается на основании размеров страховых премий (страховых взносов), указанных в соответствующих договорах страхования, заключенных Арендодателем в отношении Помещения (Здания).

3.6. Оплата Переменной части Арендной платы производится частями, на основании выставляемых Арендодателем счетов, не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя и копий платежных документов, предоставляемых коммунальными службами.

3.7. Оплата Постоянной и Переменной части Арендной платы производится безналичным расчетом по реквизитам Арендодателя, указанным в Договоре.

3.8. Днем исполнения обязательств Арендатора по оплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных условиями Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на указанный в Договоре расчетный счет Арендодателя.

В случае если Арендатор перечислит Арендодателю Арендную плату в размере, превышающем сумму подлежащую оплате, то разница между суммой фактически перечисленных денежных средств и суммой,

подлежащей оплате, будет учтена Арендодателем в качестве авансового платежа Арендатора в счет оплаты Арендной платы за следующий оплачиваемый месяц.

3.9. В случае проведения Арендатором капитального ремонта Помещения за счет собственных средств, Арендная плата, с письменного согласия Арендодателя, может быть уменьшена на величину документально подтвержденных расходов (полностью или частично) Арендатора на производство указанных ремонтных работ, согласно техническому заданию и смете, согласованным с Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, Арендатор обязан представить Арендодателю документы, подтверждающие объемы расходов на его проведение. Сумма фактических расходов Арендатора на производство капитального ремонта Помещения в части, превышающей согласованную Сторонами в смете сумму таких расходов, компенсации не подлежит.

3.10. Если Договором не предусмотрено иное, Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию (эксплуатации) Здания/Помещения и прилегающих к Зданию территорий в границах, устанавливаемых уполномоченными органами г. Москвы, от своего имени и за счет собственных средств заключает договоры на обслуживание указанных прилегающих территорий и расположенного на них имущества, в том числе: осуществляет уборку территории, вывоз мусора и ТБО и т.д., заключает 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 видов связи и передачи информации, Арендатор осуществляет за свой счет путем заключения от своего имени соответствующих договоров и оплаты необходимых услуг.»

3. Внести изменения в пункт 5.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«5.1. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и действует до 31 декабря 2021 г.».

4. Внести изменения в пункт 6.1.4. Договора, изложив его в следующей редакции:

«6.1.4. ежегодно увеличивать ставку Постоянной части Арендной платы согласно условиям пункта 3.2. Договора».

5. Внести изменения в пункт 6.2.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической и тепловой энергией, водоснабжением. Канализацией, при условии соблюдения Арендатором условий эксплуатации и выполнении пункта 3.5.1. Договора. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (Помещения) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, теплоэнергией, водоснабжением), произошедшие не по его вине.»

6. Внести изменения в пункт 8.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«8.2. В течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня подписания Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией, предварительно согласованной с Арендодателем, договор страхования гражданской 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 по курсу Центрального Банка Российской Федерации к рублю, установленному на день заключения договора страхования.

Арендодатель дает согласие на заключение Арендатором договора страхования гражданской ответственности без предварительного согласования с одной из следующих страховых компаний: ОАО «АльфаСтрахование», ООО СК «ВТБ Страхование», ОСАО «Ингосстрах».»

7. Настоящим Арендодатель выражает свое согласие на проведение Арендатором в 2013 году ремонтно-строительных работ и замену торгового оборудования в Помещении с заменой торгового наименования и логотипа супермаркет «Остров» на супермаркет «ПЕРЕКРЕСТОК», при условии обязательного согласования с Арендодателем новой планировки размещения в Помещении оборудования и утверждения технического задания на ремонтно-строительные работы. Арендатор обязан предоставить Арендодателю на согласование новую планировку Помещения и техническое задание не позднее 20 (двадцати) календарных дней до начала

проведения ремонтно-строительных работ, а Арендодатель обязуется согласовать представленные Арендатором документы не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня их получения, либо представить письменные обоснованные замечания к представленным документам.

После завершения указанных в настоящем пункте работ Арендатор обязуется организовать своими силами и за свой счет техническую инвентаризацию Помещения, с целью отражения в документах ТБТИ (позтажном плане, экспликация к позтажному плану и т.д.) изменений технических характеристик Помещения.

Арендодатель обязуется своевременно, в срок, не превышающий 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса, предоставлять Арендатору всю документацию (в том числе доверенности), необходимую для согласования в установленном законом порядке изменений планировки и иных технических характеристик Помещения.

Расходы Арендатора на производство указанных в настоящем пункте работ компенсации Арендодателем не подлежат.

8. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации. В соответствии с положениями п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились распространить положения Дополнительного соглашения на правоотношения Сторон по Договору с даты его подписания Сторонами.

9. В случае наличия противоречий между положениями Договора и положениями Дополнительного соглашения, действуют положения Дополнительного соглашения.

10. Подача Дополнительного соглашения на государственную регистрацию осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления Арендодателем всех документов, необходимых с его стороны для проведения государственной регистрации.

11. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр органу, уполномоченному осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты и подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, Банковские реквизиты: р/с 40701810200130000058 в ОАО Банк ВТБ г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Генеральный директор

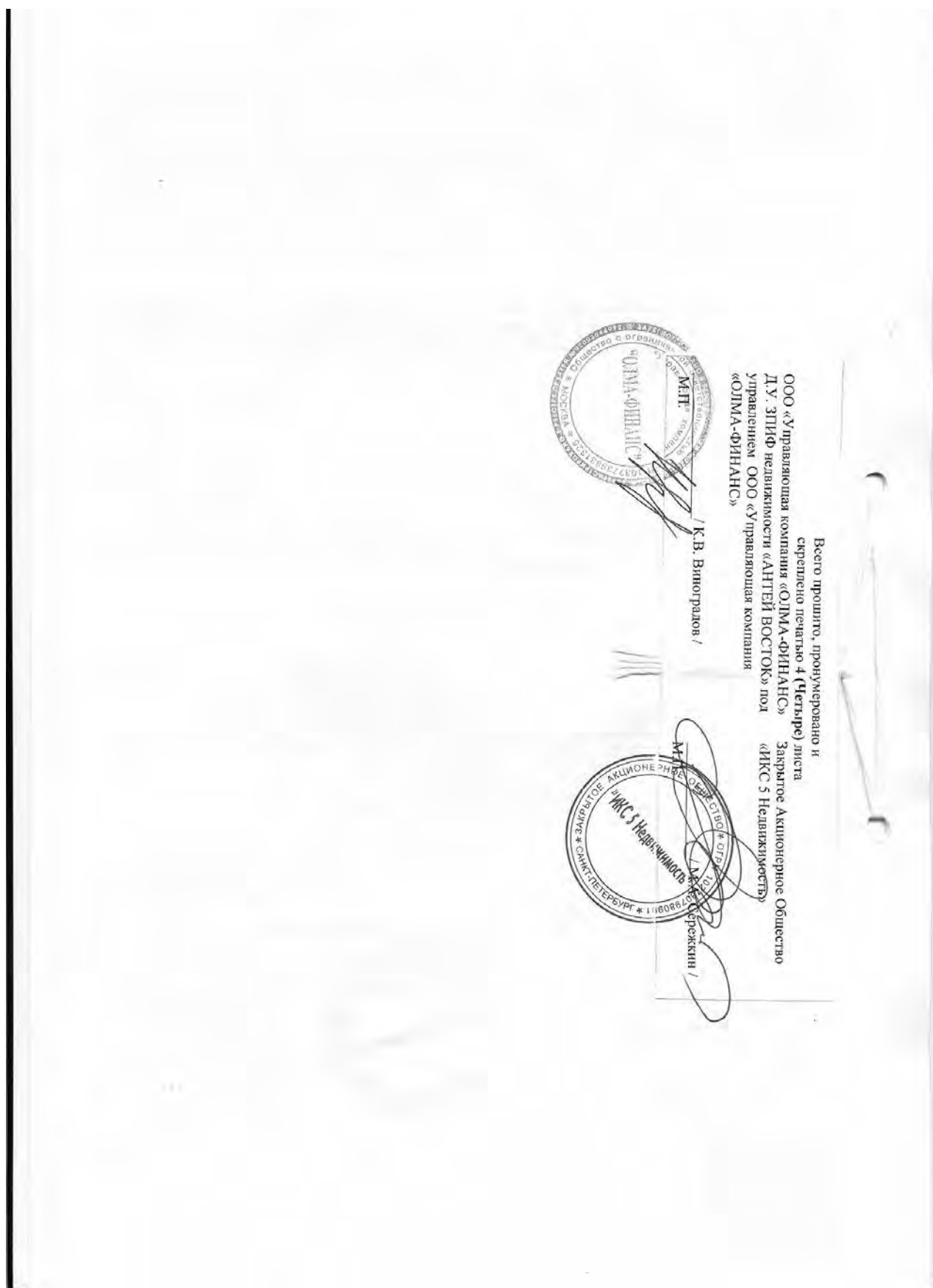

/К.В. Виноградов/


АРЕНДАТОР:

ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»
Место нахождения: 196191, Россия, Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д.25, лит.А, корп.2
Адрес для отправки корреспонденции: 109029, г. Москва, ул.Средняя Калитниковская, д.28, стр.4
ОГРН 1027807980991
ИНН 7816157915 КПП 785050001
Банковские реквизиты: р/с 40702810438040116387 в Тверском отделении 7982 Сбербанка России (ОАО) г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Представитель по доверенности


/М.А. Серезкин/

**Дополнительное соглашение №9
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года**

г. Москва

«01» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, именуемое далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга 15 марта 2000г. за № 187722 (Свидетельство о государственной регистрации № 108247, выданное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга), ОГРН 1027807980991 от 17.10.2002г. (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серии 78 № 003471316, выданное 17.10.2002 г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), ИНН 7816157915, КПП 785050001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 78 № 006826190, выданное Межрайонной ИФНС России № 14 по Санкт-Петербургу), юридический и фактический адрес: 196191, Россия, г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, д.25, лит.«А», корп.2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Попова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой Стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Дополнить п. 3.2. Договора абзацем в следующей редакции:
«Ставка Постоянной части Арендной платы за календарный месяц на период с 01.04.2015 г. по 30.06.2015 г. включительно, составляет 113 453, 39 (Сто тринадцать тысяч четыреста пятьдесят три целых и тридцать девять сотых) условных единиц, без учета НДС».
С 01.07.2015 г. применяется ставка Постоянной части Арендной платы, указанная в п. 3.2. Договора.
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.
3. Арендатор обязуется обеспечить регистрацию Дополнительного соглашения своими силами и за свой счет в течение 1 (одного) календарного месяца с даты подписания Дополнительного соглашения.
4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Дополнительным соглашением, регулируются положениями Договора.
5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Дополнительное соглашение №10
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года**

г. Москва

«13» мая 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, именуемое далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга 15 марта 2000г. за № 187722 (Свидетельство о государственной регистрации № 108247, выданное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга), ОГРН 1027807980991 от 17.10.2002г. (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серии 78 № 003471316, выданное 17.10.2002 г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), ИНН 7816157915, КПП 785050001 (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 78 № 006826190, выданное Межрайонной ИФНС России № 14 по Санкт-Петербургу), юридический и фактический адрес: 196191, Россия, г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, д.25, лит.«А», корп.2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Попова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой Стороны,

заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

I. Изложить п. 3.2. Договора в следующей редакции:

«Ставка Постоянной части Арендной платы за каждый календарный месяц с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г. включительно, составляет 125.082,37 (Сто двадцать пять тысяч восемьдесят две целых тридцать семь сотых) условных единиц, без учета НДС.

Указанная ставка Постоянной части Арендной платы применяется только при условии оплаты суммы задолженности по Постоянной части Арендной платы по настоящему Договору перед Арендодателем в размере 545 527,3 (Пятьсот сорок пять тысяч пятьсот двадцать семь целых и три десятых) условных единиц, без учета НДС, в срок до 25.05.2016 г. включительно.

В случае если, в период с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г. включительно, Арендатором будет допущена просрочка оплаты Постоянной части Арендной платы, то Арендатор обязуется оплатить Постоянную часть Арендной платы за период с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г. по ставке Постоянной части Арендной платы, равной 147.155,73 (Сто сорок семь тысяч сто пятьдесят пять целых семьдесят три сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.01.2017 г. по 30.04.2017г. ставка Постоянной части Арендной платы, составляет 147.155,73 (Сто сорок семь тысяч сто пятьдесят пять целых семьдесят три сотых) условных единиц, без учета НДС.



С 01.05.2017г. по 30.04.2018г. ставка Постоянной части Арендной платы составляет 154.513,52 (Сто пятьдесят четыре тысячи пятьсот тринадцать целых пятьдесят две сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.05.2018г. по 30.04.2019г. ставка Постоянной части Арендной платы составляет 162.239,20 (Сто шестьдесят две тысячи двести тридцать девять целых двадцать сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.05.2019г. по 30.04.2020г. ставка Постоянной части Арендной платы составляет 170.351,16 (Сто семьдесят тысяч триста пятьдесят одна целая шестнадцать сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.05.2020г. по 30.04.2021г. ставка Постоянной части Арендной платы составляет 178.868,72 (Сто семьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь целых семьдесят две сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.05.2021г. и до окончания Срока аренды ставка Постоянной части Арендной платы составляет 187.812,16 (Сто восемьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать целых шестнадцать сотых) условных единиц, без учета НДС.

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны установили, что условия настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям Сторон, возникшим с 01 мая 2016г.

3. Арендатор обязуется обеспечить регистрацию Дополнительного соглашения своими силами и за свой счет в течение 1 (одного) календарного месяца с даты подписания Дополнительного соглашения.

4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Дополнительным соглашением, регулируются положениями Договора.

5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах: по одному для каждой из Сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»



М.П.
 /К.В. Виноградов/

АРЕНДАТОР:

Директор
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»



М.П.
 /А.М. Попов/

**Дополнительное соглашение №11
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года**

г. Москва

«29» сентября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, именуемое далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга №187722 от 15 марта 2000 года, Свидетельство о государственной регистрации №108247, ОГРН 1027807980991, ИНН 7816157915, КПП 781001001, адрес (место нахождения): 196191, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 25, лит. А, корп. 2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Андреевой Регины Радиковны, действующей на основании Доверенности от 11 ноября 2019 года, зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2019-21-589, удостоверенной Сигал Катариной Игоревной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Алексея Сергея Дмитриевича, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 11 от «29» сентября 2020 года (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года (далее по тексту «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, д.50, корп.1, о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.2. Договора в следующей редакции:

«Ставка Постоянной части Арендной платы за каждый календарный месяц с 01.09.2020 г. по 30.11.2020 г. включительно, составляет 170.351,16 (Сто семьдесят тысяч триста пятьдесят одна целая шестнадцать сотых) условных единиц, без учета НДС.

Указанная ставка Постоянной части Арендной платы за каждый календарный месяц с 01.09.2020 г. по 30.11.2020 г. включительно, применяется только при условии соблюдения Арендатором следующего порядка оплаты Арендной платы:

Постоянная часть Арендной платы за период пользования Помещением с 01.05.2020 г. по 31.08.2020 г. по соглашению Сторон оплачивается Арендатором в следующие сроки:

- За период пользования Помещением с 01.05.2020 г. по 31.05.2020 г. часть в размере 170.351,16 (Сто семьдесят тысяч триста пятьдесят одна целая шестнадцать сотых) в срок до 11.05.2020г., оставшаяся часть в размере 8.517,56 (Восемь тысяч пятьсот семнадцать целых пятьдесят шесть сотых) условных единиц, без учета НДС, подлежит оплате до 30.09.2020 г. включительно;

- За период пользования Помещением с 01.06.2020 г. по 30.06.2020 г. часть в размере 11.06.2020г. в срок до 172.071,97 (Сто семьдесят две тысячи семьдесят одна целая девяносто семь сотых), оставшаяся часть в размере 6.796,75 (Шесть тысяч семьсот девяносто шесть целых семьдесят пять сотых) условных единиц, без учета НДС, подлежит оплате до 30.09.2020 г. включительно;

- За период пользования Помещением с 01.07.2020 г. по 31.07.2020 г. часть в размере 170.351,16 (Сто семьдесят тысяч триста пятьдесят одна целая шестнадцать сотых) в срок до 11.07.2020г., оставшаяся часть в размере 8.517,56 (Восемь тысяч пятьсот семнадцать целых пятьдесят шесть сотых) условных единиц, без учета НДС, подлежит оплате до 30.09.2020 г. включительно;

- За период пользования Помещением с 01.08.2020 г. по 31.08.2020 г. часть в размере 170.351,16 (Сто семьдесят тысяч триста пятьдесят одна целая шестнадцать сотых) в срок до 11.08.2020г., оставшаяся часть в размере 8.517,56 (Восемь тысяч пятьсот семнадцать целых пятьдесят шесть сотых) условных единиц, без учета НДС, подлежит оплате до 30.09.2020 г. включительно.

В случае, если в срок до 30.09.2020 г. включительно Арендатором не будут выплачены оставшиеся за каждый календарный месяц с 01.05.2020 г. по 31.08.2020 г. включительно, части Постоянной части Арендной платы в общем размере 32.349,43 (Тридцать две тысячи триста сорок девять целых сорок три сотых) условных единиц, без учета НДС, то Арендатор обязуется оплатить Постоянную часть Арендной платы за период с 01.09.2020г. по 30.11.2020 г. по ставке Постоянной части Арендной платы, равной 178.868,72 (Сто семьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь целых восемьдесят восемь сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.12.2020 г. по 30.04.2021 г. ставка Постоянной части Арендной платы составляет 178.868,72 (Сто семьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь целых восемьдесят восемь сотых) условных единиц, без учета НДС.

С 01.05.2021 г. и до окончания Срока аренды ставка Постоянной части Арендной платы составляет 187.812,16 (Сто восемьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать целых шестнадцать сотых) условных единиц, без учета НДС.»

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации, и вступает в силу для Сторон с даты его подписания. При этом Стороны согласились, что в соответствии с п.2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия пункта 1 настоящего Дополнительного соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с «01» мая 2020 года.
3. Государственная регистрация Дополнительного соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора. Арендатор обязуется подать настоящее Дополнительное соглашение на регистрацию в уполномоченный регистрирующий орган в течение 1 (одного) календарного месяца с даты его подписания.
4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 2 (два) экземпляра для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа. При этом 3 (три) экземпляра настоящего Дополнительного соглашения передаются в регистрирующий орган для государственной регистрации, а 2 (два) экземпляра остаются у Сторон для подтверждения их договоренностей до получения зарегистрированных экземпляров Дополнительного соглашения.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Место нахождения: 127051, г. Москва,
Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1,
ИНН 7707500642, КПП 770701001,
Банковские реквизиты:
р/с 40701810200130000058
в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва,
к/с 30101810700000000187,
БИК 044525187

АРЕНДАТОР:

Место нахождения: 196191, Россия, Санкт-Петербург,
ул. Варшавская, д.25, лит.А, корп.2
Адрес для отправки корреспонденции: 109029,
г.Москва, ул.Средняя Калитниковская, д.28, стр.4
ОГРН 1027807980991
ИНН 7816157915 КПП 785050001
р/с 40702810502200000785
в АО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
в ОПЕРУ Московского ГТУ ЦБ РФ
БИК 044525593

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»



/К.В. Виноградов/

По доверенности от
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»



/Р.Р. Андреева /

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: 2
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252103		
Кадастровый номер:	77:05:0011005:8842	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011005	
Предельные номера:	31326, 3701/19, 77:05:0012001:1136	
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.01.2014	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения): г.Москва, ул.Шипиловская, д.50, корп.1		
2	Основная характеристика:	площадь	5937.9 кв.м
		(тип) (значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	Здание	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
6	Материал наружных стен:	_____	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	_____	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	607056040.53	

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0012001:15432, 77:05:0012001:15429, 77:05:0012001:15430, 77:05:0012001:15431, 77:05:0012001:15433, 77:05:0012001:15434, 77:05:0012001:15435, 77:05:0012001:15436, 77:05:0012001:15437, 77:05:0012001:15438
12	Сведения о правах:	
	Общая долевая собственность, регномер 77-77-12/013/2007-084 от 26.06.2007 г., правообладатель: 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	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
14	Особые отметки:	_____
15	Сведения о кадастровых инженерах:	_____
16	Дополнительные сведения:	_____
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 2
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252103		
Кадастровый номер:		77:05:0011005:8842

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	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
2	_____	_____	весь	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
3	_____	_____	весь	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
4	_____	_____	весь	_____	Доверительное управление

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 ВОСТОК"**

(Правила доверительного управления зарегистрированы 22.05.2007г. Федеральной службой по финансовым рынкам за №0814-94127652)

**Справка о балансовой стоимости обязательства
по договору долгосрочной аренды земельного участка, по которому
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК"
является арендатором**

по состоянию на: 30.12.2021

Балансовая стоимость обязательства по Договору долгосрочной аренды земельного участка №М-05-021806 от 08.04.2004г. земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842), подлежащего признанию с даты вступления в силу Изменений и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК" №0814-94127652-8 (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 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842)	42 104 162,46
	ИТОГО:	42 104 162,46

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 ВОСТОК"**

(Правила доверительного управления зарегистрированы 22.05.2007г. Федеральной службой по финансовым
 рынкам за №0814-94127652)

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. Шипиловская, д. 50, корп.1	25 171 183,00
	ИТОГО:	25 171 183,00

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей
 компании паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)



