

Обращаем внимание, что стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.

Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №1222/01-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: 21 декабря 2022 года

Дата составления отчета: 21 декабря 2022 года

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ЭКСО» ТПП



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 № 08/2022 от 14.12.2022 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 (ООО «ЭКСО» ТПП) 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 21 декабря 2022г.

Цель оценки: 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 I - ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО № VII, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России 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 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

621 108 983,33р. (Шестьсот двадцать один миллион сто восемь тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки

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 21 декабря 2022 года составляет:

342 506 458,30р. (Триста сорок два миллиона пятьсот шесть тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей 30 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):

36 587 108,30р. (Тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч сто восемь) рублей 30 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:

305 919 350р. (Триста пять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей

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

Оценщик I категории



О.А. Рякова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП



Ю.В. Сафонов

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	8
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	21
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	21
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	25
6.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2022Г.	25
6.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	34
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
7.2. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	36
7.4. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
7.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
7.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	52
7.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	60
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	61
9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	62
10. ВЫВОДЫ:	64
11. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ	65
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	66

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 08/2022 от 14.12.2022 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	1 305 556 800р.
Сравнительный подход	919 312 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 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

621 108 983,33р. (Шестьсот двадцать один миллион сто восемь тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки

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 21 декабря 2022г. составляет:

342 506 458,30р. (Триста сорок два миллиона пятьсот шесть тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей 30 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):

36 587 108,30р. (Тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч сто восемь) рублей 30 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:

305 919 350р. (Триста пять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей

Цель оценки: 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 (предпосылки стоимости):	Справедливая стоимость Справедливая стоимость объекта оценки определяется исходя из требований Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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»
Цель оценки:	Определение стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Дата оценки:	«21» декабря 2022 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в срок до 21.12.2022 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 I - ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, 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
Форма составления отчета:	На бумажном носителе в 2 экземплярах.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке возможно только с письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
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 4, помещение II, комнаты 12,14,15
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:	Ряскова Ольга Александровна
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127
Почтовый адрес:	115093, г. Москва, ул. Павловская, д. 27, стр. 5
Адрес электронной почты:	ekso@eksotpp.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>	
Наименование СРОО:	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)
Место нахождения СРОО:	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№010367
Дата регистрации в СРОО:	19 ноября 2018 г.
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026685-1 от 28.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 210
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>	

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
	Вид документа:	Диплом по специализации «Оценка собственности»
	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№200005-035-000003 от 01.01.2020г.	
Период действия договора страхования:	с 01.01.2020г. по 31.12.2022г.	
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г.	
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
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, (495) 955-26-51 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:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключения договора страхования:	№210005-035-000254 от 23.12.2021
Период действия договора страхования:	с 01.01.2022 по 31.12.2022
Размер страховой суммы:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	

Членство в организациях:	• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (<i>Свидетельство №311 от 22.08.2005</i>) • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280</i>), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>)
Аккредитации:	• Союз финансово-экономических судебных экспертов. • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014</i>)
Рекомендации от:	• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №СЗ-7/ОП-449 от 07.08.1995</i>) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011</i>).

Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 4, пом.1108) 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 22.05.2025

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 целью оценки;
- ✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
- ✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
- ✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом

или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 6112.

Международные стандарты оценки:

- ✓ МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №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 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 04.08.2021г.
3. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка от 18.02.2022г.
4. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости – здания от 18.02.2022г.
5. Договор аренды земельного участка №М-05-021806 от 08.04.2004г.;
6. Дополнительное соглашение от 05.06.2019г. к Договору аренды земельного участка №М-05-021806 от 08.04.2004г.;
7. Договор аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
8. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 25.09.06г.;
9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 20.09.06г.
10. Поэтажный план здания;
11. Дополнительное соглашение №1 от 24.05.2007г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
12. Дополнительное соглашение №2 от 05.07.2007г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
13. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.2008г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
14. Дополнительное соглашение №4 от 30.04.2009г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
15. Дополнительное соглашение №5 от 01.06.2009г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
16. Дополнительное соглашение №6 от 01.07.2009г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
17. Дополнительное соглашение №7 от 01.03.2011г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;

18. Дополнительное соглашение №8 от 01.06.2013г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
19. Дополнительное соглашение №9 от 01.04.2015г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
20. Дополнительное соглашение №10 от 13.05.2016г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
21. Дополнительное соглашение №11 от 29.09.2020г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
22. Дополнительное соглашение №12 от 29.12.2021г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;
23. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 07.11.2016г.;
24. Справка о балансовой стоимости объекта недвижимости от 15.12.2022г.
25. Справка о балансовой стоимости обязательства от 19.12.2022г.
26. Письмо об арендных платежах от 14.12.2022 с приложениями.

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
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.

Таблица 5-3

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

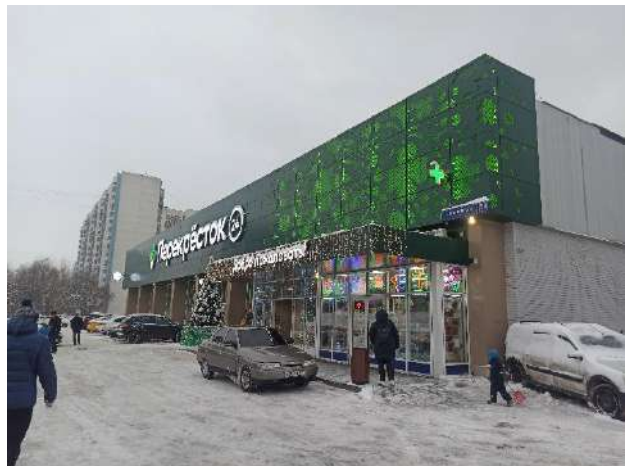
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

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

Фотографии Объекта оценки

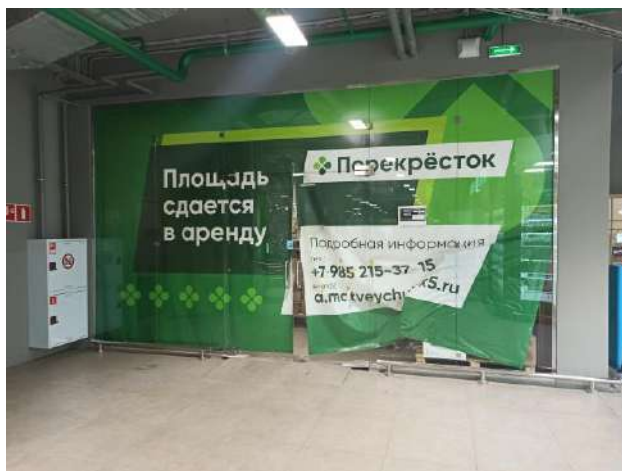
Внешний вид здания и земельного участка

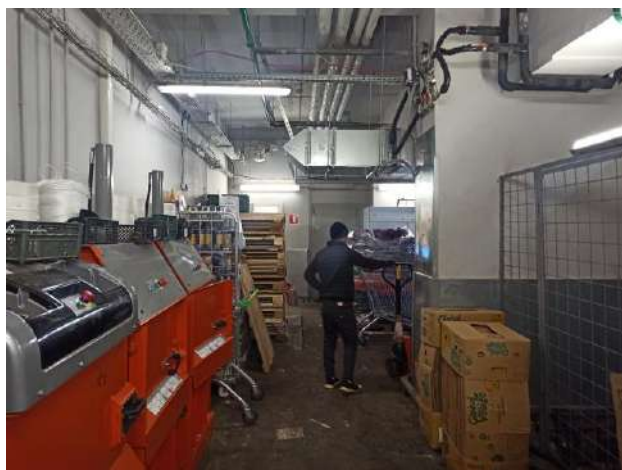
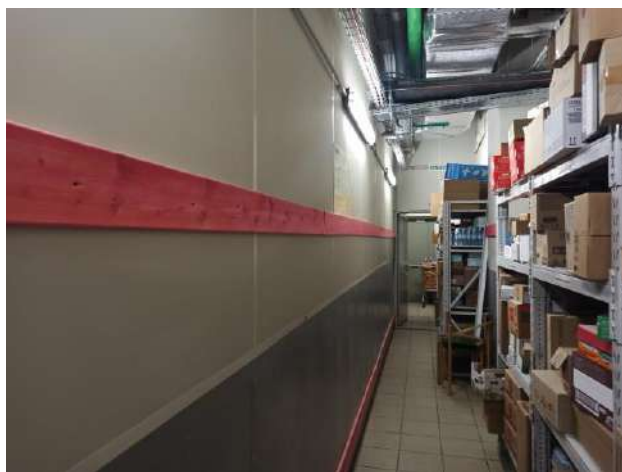
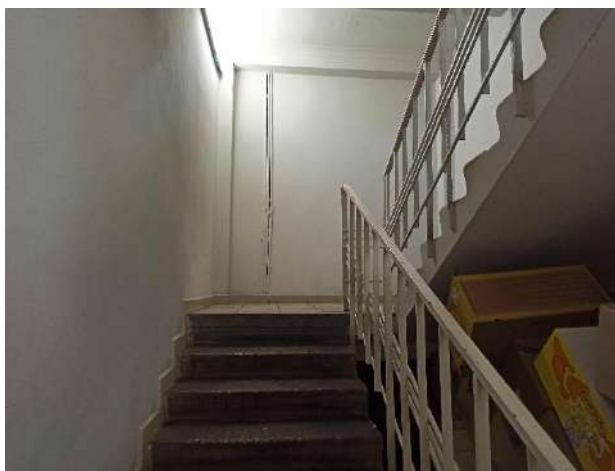




Внутренние помещения







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.;
- ✓ дополнительному соглашению №12 от 29.12.2021г. к Договору аренды нежилого помещения №Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007г.;

Срок аренды – до 31.12.2031г. Арендатор – АО «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.

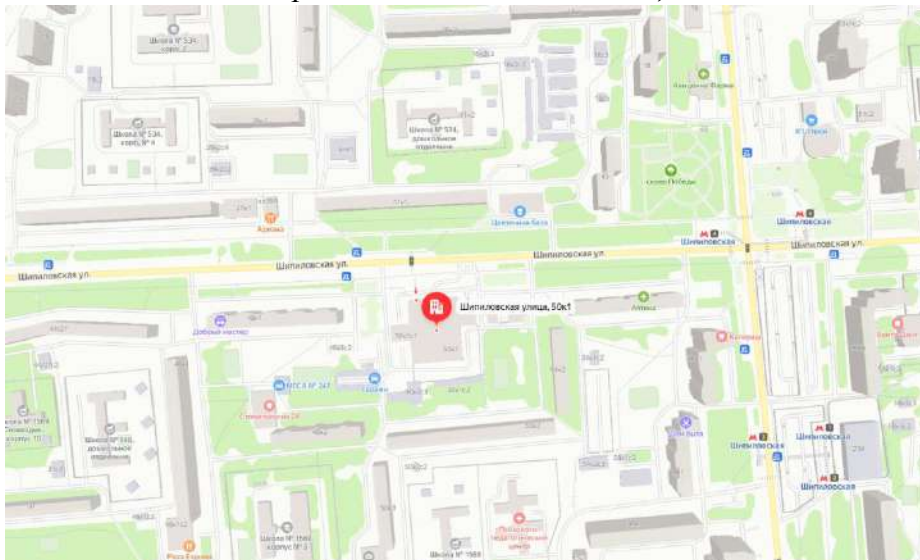
Объект оценки – нежилое здание общей площадью 5 937,9 кв.м. Вид права на здание: общая долевая собственность.

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: <http://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 октябре 2022г.

В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале).

В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В месячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В месячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале.

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в

области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в ежемесячном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность															
ВВП	-2,1	-4,4	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,5 ¹	-3,9 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,9 ¹	4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	5,8	9,6	6,7 ¹	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-5,9	-9,7	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-13,6	-22,0	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,5	0,7	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	2,9	7,8	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,8	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	14,1	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 ²		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²		12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-2,4		-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-3,4		-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	4,0	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Показатели промышленного производства, в %

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,4	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	-3,2	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,9	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,1	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из нее	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.															
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	-3,3	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.															
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Показатели промышленного производства, в %

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.										
пищевые продукты	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.										
текстильные изделия	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
лесопромышленный комплекс	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
в т.ч.										
металлургия	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	5,2	5,2	1,2	-9,6	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
в т.ч.										
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,6	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,0	16,8	16,6	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		5,1	4,3	5,0	6,0	9,5	7,0	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,8	17,0	13,9	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

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 3 квартала 2022г.

2022 год стал новым вызовом для торговой недвижимости, в т. ч. и для девелопмента. По итогам III квартала 2022 г. мы видим, как многие крупные международные игроки начали освобождать или оптимизировать площадки в столичных торговых центрах, что привело к росту среднего уровня вакансии. В текущих условиях сложно давать какие-либо прогнозы по темпам восстановления, но мы уверены, что рынок продолжит искать альтернативные способы для поддержания бизнеса и заполнения пустующих площадей/

Основные показатели

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,33/7,27
Введено в эксплуатацию в I–III кв. 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	98,7/64,3
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈218,6/≈136,6
Доля вакантных площадей, %	14,5% (+1,5 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–60 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	575
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за III квартал 2021 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	

Основные выводы

По итогам III квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²). Всего за 9 месяцев на рынке было открыто четыре торговых объекта с суммарным GLA 64,3 тыс. м².

Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I–III квартала 2021 г. (-61,5%).

Скорректированный прогнозный ввод на 2022 год составил GLA 136,6 м², сократившись на 57,1%.

На 2022 г. анонсированный ввод нового предложения будет представлен в районных и окружных форматах с GLA <30 тыс. м².

Количество торговых центров до 30 тыс. м² GLA, планируемых к вводу в 2022 году, увеличилось за год на 44,4%, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.

По итогам III квартала в торговых центрах зафиксировано увеличение уровня вакансии до 14,5%. По сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель увеличился на 1,1 п. п., по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. – на 1,5 п. п. Преимущественно за счет того, что международные операторы начали расторгать договоры аренды.

Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло пять новых брендов, что на 55 % ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

С начала февральских событий об уходе объявили более 15 иностранных брендов. Порядка 17 международных операторов провели ребрендинг и перепродажу своего бизнеса.

Предложение

По итогам III квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), а также были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²) и ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. м²), однако открытие последнего запланировано на начало 2023 г. Всего за 9 месяцев на рынке было

открыто четыре торговых объекта, половина из которых были техническими: районных и окружных форматов):

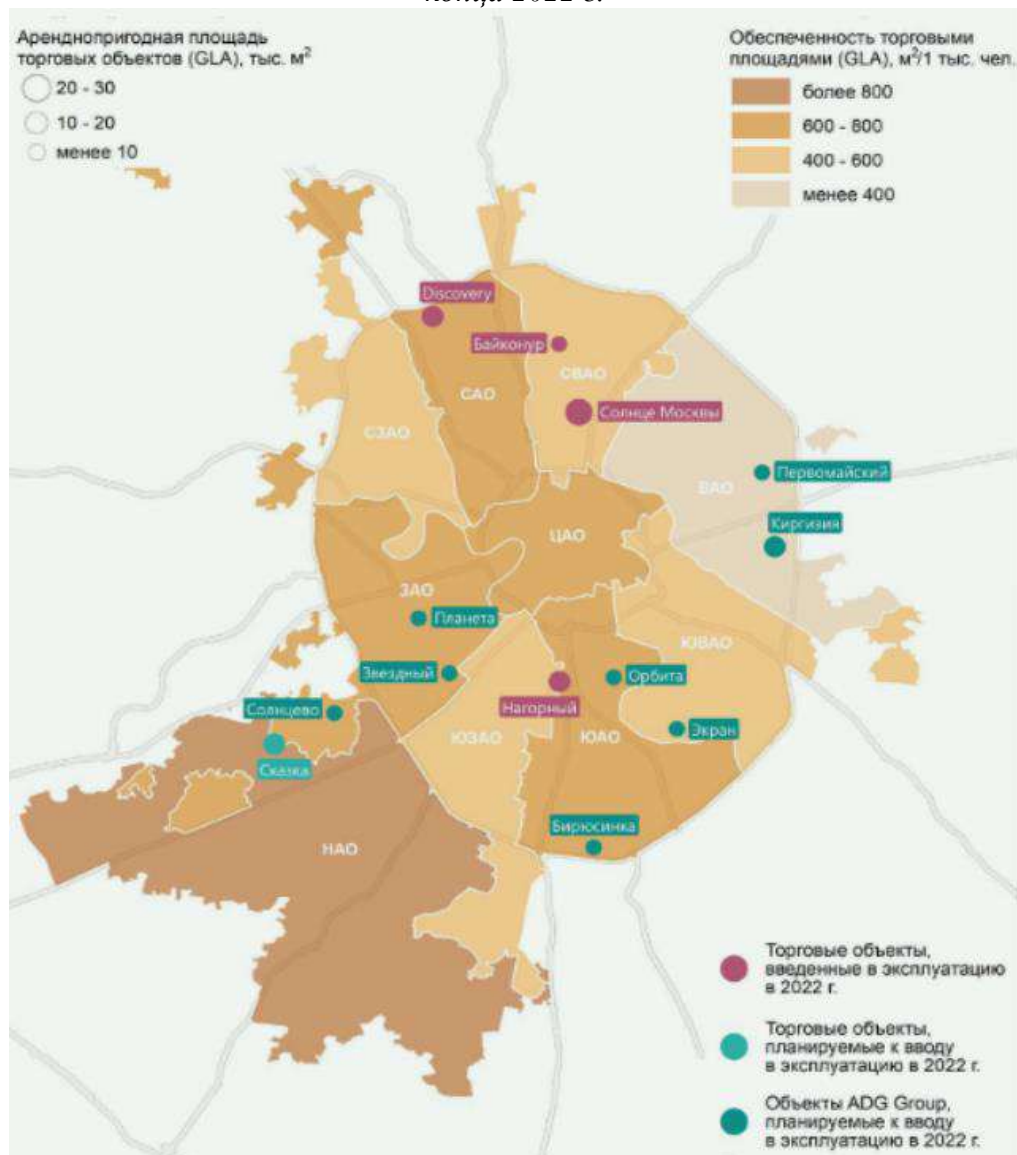
ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²)

ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. м²)

ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. м²)

МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²)

Торговые центры, открывшиеся в I–III кварталах 2022 г. и планируемые к открытию до конца 2022 г.



Суммарный ввод на конец периода составил 64,3 тыс. м², что в итоге оказалось на 61,5% ниже показателя аналогичного периода 2021 года. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений за квартал и составляет 575 м² на 1 000 человек (против 573 м² на 1 000 человек во II квартале 2022 г.). В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 м²/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек).

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Обеспеченность на 1 000 жителей, м²



С начала года наибольший прирост зафиксирован в Северо-Восточном АО (+4%) за счет открытия самого крупного объекта, запланированного на 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также небольшого районного ADG Group – ТЦ «Байконур». В Северном и Южном АО показатели выросли на 2% и 1% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов).

Вакансия

Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – дробление на более оптимальные площади, что повышает привлекательность для потенциальных арендаторов и снижает операционные и капитальные затраты.

Стоит учесть, что с начала спецоперации уровень вакантности в крупных объектах увеличился в среднем за год на 2,3 п. п. (по сравнению с I кв. 2022 г.), изменения в небольших районных и окружных ТЦ (до GLA 30 тыс. м²) зависели от формата и позиционирования объектов, однако они находились в наименьшей зоне риска, уровень пустующих площадей в таких ТЦ был снижен в среднем на 2,9 п. п. по сравнению с I кв. 2022 г.

Спрос

До конца года на российский рынок планируют выйти следующие турецкие сети общественного питания: по франшизе это две сети быстрого питания – Chitir Chicken и Yesen burger, со своими инвестициями – Little Kitchen и сеть кофеен Arabica. Известно, что в планах Little Kitchen открыть три ресторана в 2022 году, а Arabica – первый флагманский кафе-магазин в Москве. В настоящее время также ведутся переговоры о вхождении на рынок других профилей арендаторов, в том числе крупных турецких производителей одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Ipekyol, а также переговоры о развитии

операторов из Казахстана, Белоруссии и Италии. Кроме того, в ближайшее время планируется выход армянского бренда Alex YVN, который должен занять бывшее помещение Oysho (250 м2) в ТРЦ «Афимолл». Помимо этого, наблюдается активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. Так, например, «Телеграф» имеет в Москве уже три точки, две из которых открылись в столице в III квартале 2022 г. – ТРЦ «Афимолл» и ТРЦ «Зеленопарк». Похожие форматы сейчас находятся на стадии подписания.

Для современного покупателя все большее значение имеют дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития, а также эмоциональная составляющая в процессе шопинга. Собственники ТЦ осознают возрастающую значимость размещения операторов развлечений с новыми концепциями в своих объектах из-за их способности к генерации трафика. Районные торговые центры в этой отрасли показывают себя как довольно стабильный сегмент бизнеса, т. к. такие объекты дают жителям возможность отключиться от проблем и провести совместный досуг недалеко от дома. Киноиндустрия, несмотря на существенное падение трафика и оборота (по оценке экспертов, падение сборов российских кинотеатров составила более 40% с начала спецоперации), не должна полностью пропадать или замещаться другими арендаторами, т. к. на сегодняшний день это один из основных форматов проведения досуга для всей семьи без ограничения возраста детей. Однако сектор требует значительной поддержки со стороны собственников ТЦ и государства: например, Пушкинская карта стимулирует молодежь чаще посещать кинотеатры, похожие программы сейчас обсуждаются для школьников, что позволит не только поддержать отрасль, но и работать на повышение лояльности потребителя. В тех торговых центрах, где площадь кинотеатров избыточна, можно говорить об оптимизировании формата кинотеатра и о привлечении на освободившиеся части площадей развлекательных или спортивных концепций.

До конца года продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из дружеского списка. Причем все будут действовать по-разному: одни иностранные компании продолжают продавать бизнес целиком или частично, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате. С начала февральских событий об уходе объявили более 15 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новыми брендами ретейлеров из «недружелюбного списка» после приостановки операционной деятельности: L'Occitane («Л'Окситан»), «OBI» (ОБИ), McDonald's («Вкусно и точка»), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, «Син», «Хс»), CCC (Obuv), Mango и др.

Несмотря на текущую ситуацию, некоторые российские и международные ретейлеры продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории России. Лидерами по открытиям и введению новых форматов в 2022 году можно назвать два столичных ТЦ – ТРЦ

«Афимолл» и ТРЦ «Авиапарк». Летом состоялось торжественное открытие универмага «Телеграф» площадью 904 м2 преимущественно с московскими дизайнерами, созданного в содружестве в Правительством Москвы. На площадке бывших магазинов Inditex теперь располагаются новые арендаторы: мультибрендовый бутик «Слепая курица shoes» (Zara Home), магазин нижнего белья Tezenis и магазин товаров для дома BY (Zara Men), магазины женской одежды российский брендов — Emka, 2MOOD, Mavelty и Charuel (Zara и Zara Kids), сетевой магазин товаров для дома Williams Et Oliver (Stradivarius). Также в составе новых арендаторов ТЦ планируется открытие бренда женской одежды YOU 3 ноября.

ТРЦ «Авиапарк» отличился открытием самого крупного магазина LIMÉ площадью 1 000 м2. Стоит отметить, что российский бренд продолжит расширяться на рынке и начнет осваивать новые направления – мужские и детские линии коллекций. По

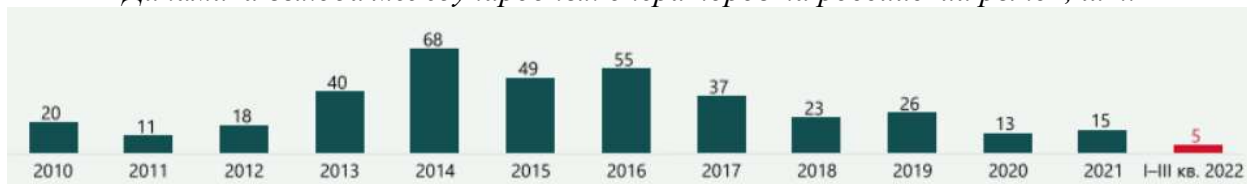
предварительным данным, новые направления должны появиться в I кв. 2023 г. В ТЦ также был обновлен магазин Street Beat. Теперь общая площадь его составила 650 м² и он стал самым большим магазином сети. В пространстве Trend Island открылось первое пор-пространство «The Blue Store», а в галереях торгового центра – MIE, JNS, N.O.M.i, ЧемоданPRO (бывш. Samsonite), и LOLOCLO открыл свой корнер. В ТРК «Атриум» открылся магазин молодежного бренда Feelz, который позиционирует себя как альтернативу ушедшим из России западным брендам Monki (группа H&M) или Bershka (группа Inditex). Бренд представлен уже в 4 торговых центрах Москвы и одном в Уфе. В августе также состоялось открытие флагманского магазина CHARUEL на 2-м этаже. В ТРЦ «Ривьера» был открыт мультибрендовый магазин ILCOTT; помимо этого, на 2-м этаже ТЦ распахнул свои двери Центр Детского Плавания «Мама, я плаваю». В ТРЦ «Саларис» открылся отдельный магазин Abricot, созданный международной командой из России, Франции и Италии в 2018 г. во Франции. В июле в ТРЦ «Щелковский» пришел магазин парфюмерии и косметики «Л'Этуаль», который расположился на 1-м этаже. Позднее к новым арендаторам добавились ресторан Osteria Mario и магазин LOLOCLO. В ТРЦ «Европейский» также был открыт новый флагманский магазин LOLOCLO. В ТРЦ «Метрополис» были открыты магазины мужской одежды Boggi Milano и магазин одежды plus-size DIVNO. Помимо этого, ТРЦ «Океания» организовала ярмарку дизайнерских брендов The Cube в формате «островка» на 1-м этаже ТЦ. В одном месте представлены новинки одежды и аксессуаров из коллекций модных российских дизайнеров.

Дальнейшие планы развития озвучивали многие бренды, например, китайский бренд одежды Li-Ning, который уже открыл свою первую точку в России в ТРЦ «Галерея Краснодар» в I пол. 2022 г. Компания «Крокид», управляющая магазинами детской и женской одежды Crockid, Cubby и Very Neat, планирует занять магазины британской сети Mothercare после их закрытия. ЕМКА работает над расширением сети магазинов. До конца 2022 года в планах открыть пять новых магазинов, к 2024 году планируют утроить кол-во магазинов. Melon Fashion Group работает над расширением ассортимента и новыми линиями одежды и аксессуаров для увеличения площадей магазинов: ZARINA – 600–800 м², Befree – до 2 500 м², LOVE REPUBLIC – 500–700 м², Sela – 700–900 м².

Бренды

За 9 месяцев 2022 г. на рынок вышли только пять международных брендов, что на 55% ниже аналогичного периода 2021 года, когда на российский рынок вышло 11 новых ретейлеров. Это моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street retail (Москва), первый магазин китайской спортивной одежды и обуви бренда Li-Ning в ТРЦ «Галерея Краснодар» (Краснодар), а также еще один китайский бренд спортивной одежды ANTA Sports ТЦ в «Центральный» (Чита). Турецкая марка одежды Perspective, которая на сегодняшний день имеет уже 5 магазинов в ТРЦ России, вышла на российский рынок весной 2022 г. Лидирующая сеть кофеен Казахстана и Узбекистана Coffee Boom открыла свою первую кофейню в ТРЦ «Океания». Помимо этого, в формате небольшого корнера открылся первый японский бренд инновационных девайсов для кожи L&L SKIN в торговых объектах «Атриум» и «Авиапарк».

Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.



Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту



Коммерческие условия

Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./м²/год, в районных – до 100 тыс. руб./м²/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*		% от товаро-оборота
	Региональные торговые центры	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря более 1 000 м ²	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м ²	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м ²	20 000–50 000	0–15 000	6–10
300–500 м ²	20 000–60 000	0–25 000	5–12
150–300 м ²	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
100–150 м ²	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
50–100 м ²	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
0–50 м ²	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Тренд на рост арендных ставок на рынке сейчас отсутствует из-за качества сделок, т. к. основной объём сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

Тенденции

Mall Index август 2022 г. к августу 2021 и 2019 гг. по форматам ТЦ, Москва



Средний показатель Mall Index 1–35 недель 2022 г. к аналогичным периодам 2021 и 2019 гг., Москва



Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка».

По данным Focus, до 10-й недели 2022 г. количество посетителей торговых центрах Москвы было в среднем на 5% выше, чем в 2021 г., с 11-й недели (с начала марта) было отмечено снижение трафика. Mall Index за март – апрель оказался на 10% ниже, чем за аналогичный период 2021 г. По итогам 35 недель 2022 г. отставание составила 6% от уровня 2021 г. и 23% от уровня 2019 г.

Тренды:

Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов.

Поиск новых партнеров. В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.

Перестройка логистических цепочек. На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.

Передача бизнеса. Иностранные компании из недружеских стран всячески стараются сохранить бизнес, отдавая его в управление локальным игрокам или компаниям из дружеского списка.

Валютный исход. На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.

Легализация параллельного импорта. Новый закон будет иметь целый ряд нюансов: это в т. ч. появление у текущих партнеров новых компаний-поставщиков, от которых будет зависеть наполнение и ассортимент магазинов, а также поставки товаров.

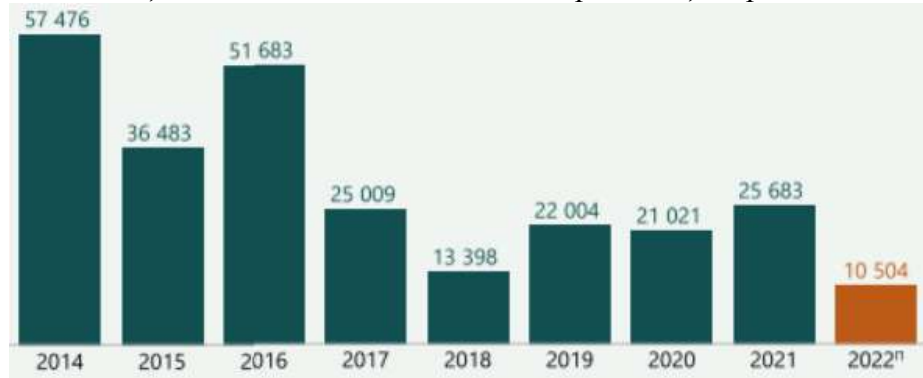
Прогноз

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 136,6 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров сократился на 57,1%, а суммарный объем ввода будет

ниже прошлогоднего показателя на 62,0%. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м²), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м²), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м²).

Средняя площадь вводимых качественных торговых центров в Москве, м²



Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

Районные VS региональные торговые центры Москвы до GLA <30 тыс. м²



Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. м²), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 13, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. м², что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м² до 57,5 тыс. м², что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

При ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торговых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов.

Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

- Замедление темпов нового строительства.
- Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
- Рост доли досуговых и спортивных функций (особенно работающие по модели Luxury Low Cost) в составе ТЦ.
- Программы поддержки российского бизнеса, в т. ч. арендные соглашения с участием государства и социальные программы.

-Изменение уровня вакантности и коммерческих условия в связи с уходом международных брендов.

-Сокращение размера торговых пространств, в т. ч. якорных арендаторов.

- Появление на рынке новых брендов в перспективе: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков из недружелюбных стран.

-Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.

-Изменение поведения потребителей.

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q3-2022>.

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). 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

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" 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 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 стабильный доход. Срок действия договора аренды установлен до 31.12.2031г.

Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта недвижимости в рамках доходного подхода использован *метод капитализации дохода*.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта 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.

¹ Более подробное описание указанной методики будет приведено дальше по тексту Отчета об 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 капитализации дохода*.

Метод капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД);
2. Определение ставки капитализации;
3. Определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

- ✓ чем выше размер дохода, тем лучше;
- ✓ чем выше надежность получения дохода, тем лучше;
- ✓ чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов. Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где A – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;

S – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Самый простой, самый быстрый и самый точный способ определения ставки капитализации (R) – с помощью рыночных данных, т.е. непосредственно по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация). Т.е. предполагается, что все участники рынка являются рациональными субъектами, а рыночные цены купли-продажи/аренды недвижимости отражают всю известную значимую информацию. При недостаточности или отсутствии рыночных данных ставка капитализации применительно к недвижимости рассчитывается путем суммирования (кумулятивного построения), согласно которому, ставка капитализации является суммой *ставки дохода на инвестиции* (безрисковой ставки, поправок на риск, низкую ликвидность, компенсации за управление инвестициями) и *нормы возврата инвестиций*.

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, Объект недвижимости сдан в долгосрочную аренду сроком до 31.12.2031г.

Для определения справедливой стоимости Объекта недвижимости доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей Объекта недвижимости в аренду, предоставленные Заказчиком. В ходе анализа вышеупомянутых данных Оценщиком было установлено, что размер доходов, получаемых арендодателем на ежемесячной основе, соответствует среднерыночным данным. Поскольку, согласно Письму об арендных платежах от 14.12.2022 г. (см. раздел «Копии документов, предоставленных Заказчиком» в Приложениях к настоящему Отчету), информация о конкретном размере арендных платежей является конфиденциальной, в дальнейших расчетах Оценщиком использованы рыночные данные.

Определение рыночной арендной ставки

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

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

Общие положения расчета рыночной арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов

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

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

Помещения торгового назначения:

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

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

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

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

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

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

Операционные расходы.

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

Структура операционных расходов включает в себя:

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

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022г., 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 7-2

Класс	В
Торговые помещения	
Операционные расходы	8 759

Эксплуатационные расходы	5 770
--------------------------	-------

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 7-3

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/240324 971/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/269174 453/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/280978 270/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/280693 851/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/274008 412/
АДРЕС	ул. Шипиловская, д. 50 к. 1	ул. Генерала Белова, 5	Люблинская ул., 171	Братиславская ул., 22	Краснодарская ул., 57К1	ул. Перерва, 41
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	х	25 096р.	26 564р.	29 358р.	30 180р.	27 980р.
НДС		не включен	не включен	не включен	не включен	не включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		25 096р.	26 564р.	29 358р.	30 180р.	27 980р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы не включены
ПОПРАВКА		-2 989р.	-2 989р.	-8 759р.	-8 759р.	-2 989р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		22 107р.	23 575р.	20 599р.	21 421р.	24 991р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
ПОПРАВКА	х	-1 105р.	-1 179р.	-1 030р.	-1 071р.	-1 250р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		21 002р.	22 396р.	19 569р.	20 350р.	23 741р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		21 002р.	22 396р.	19 569р.	20 350р.	23 741р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Шипиловская	Шипиловская	Марьино	Братиславская	Люблино	Братиславская
ПОПРАВКА	х	0%	-2%	-2%	1%	-2%
ПОПРАВКА	х	0р.	-448р.	-391р.	204р.	-475р.
СКОРРЕКТИРОВАН		21 002р.	21 948р.	19 178р.	20 554р.	23 266р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>НАЯ ЦЕНА</i>						
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи+техэтаж</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи+подвал</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь техэтажа или подвала, кв.м	1 742,20		120,47			
Площадь цоколя, кв.м						
Площадь 1 этажа, кв.м	4 195,70	573,80	240,93	320,00	1 670,00	386,00
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-6%</i>	<i>1%</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-1 260р.</i>	<i>219р.</i>	<i>-1 151р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-1 396р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>19 742р.</i>	<i>22 167р.</i>	<i>18 027р.</i>	<i>20 554р.</i>	<i>21 870р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	5 937,90	573,8	361,4	320,00	1 670,0	386,0
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-7%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>0%</i>	<i>-15%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-1 382р.</i>	<i>-3 325р.</i>	<i>-2 704р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-3 281р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>18 360р.</i>	<i>18 842р.</i>	<i>15 323р.</i>	<i>20 554р.</i>	<i>18 589р.</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>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>18 360р.</i>	<i>18 842р.</i>	<i>15 323р.</i>	<i>20 554р.</i>	<i>18 589р.</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>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>18 360р.</i>	<i>18 842р.</i>	<i>15 323р.</i>	<i>20 554р.</i>	<i>18 589р.</i>
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>1 884р.</i>	<i>1 532р.</i>	<i>2 055р.</i>	<i>1 859р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА</i>		<i>18 360р.</i>	<i>20 726р.</i>	<i>16 855р.</i>	<i>22 609р.</i>	<i>20 448р.</i>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<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>18 360р.</i>	<i>20 726р.</i>	<i>16 855р.</i>	<i>22 609р.</i>	<i>20 448р.</i>
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</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>18 360р.</i>	<i>20 726р.</i>	<i>16 855р.</i>	<i>22 609р.</i>	<i>20 448р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	<i>Х</i>	<i>18 360р.</i>	<i>20 726р.</i>	<i>16 855р.</i>	<i>22 609р.</i>	<i>20 448р.</i>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,1695</i>	<i>0,2993</i>	<i>0,3305</i>	<i>0,1555</i>	<i>0,3306</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,2716</i>	<i>0,1538</i>	<i>0,1393</i>	<i>0,2961</i>	<i>0,1392</i>
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ, РУБ./КВ.М/ГОД	<i>20 063р.</i>					

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» СРД № 31, 2022г., 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 -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 дату оценки.

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 (15 000р. - 22 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.irm.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 7-4

Станция	Шипиловская	Марьино	Братиславская	Люблино
Корректировка	0%	-2%	-2%	1%

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://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q3-2022>

Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов рассматриваемых помещений и объектов-аналогов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и 2 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение стоимости площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-5

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

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, различной 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:

$$BK = \left(\frac{(D_{нэо} \times D_{нснэ} + D_{тэо} \times D_{астэ})}{D_{нэа} \times D_{нснэ} + D_{тэа} \times D_{астэ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;

- $D_{нэо}$ - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;

- $D_{тэо}$ - доля площадей техэтажа Объекта оценки;

- $D_{нэа}$ - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;

- $D_{тэа}$ - доля площадей техэтажа объекта-аналога;

- $D_{нснэ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);

- $D_{астэ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю техэтажа - 0,79 (=1/1,26 – 1).

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость аренды объектов-аналогов.

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300-500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500-1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	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. 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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г. Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 10% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **10%**.

Таблица 7-7

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

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:

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

где: $C_1, C_2, \dots, C_n$ - скорректированная величина арендной платы объектов аналогов;
 $K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

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: **20 063 руб./кв.м в год.**

7.1.1. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

Пояснения к расчетам

Величина арендной ставки за рассматриваемые помещения получена в результате проведенных расчетов, приведенных выше.

Потенциальный валовый доход за объект исследования определен как произведение величины арендной ставки на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы в данном случае отсутствуют, поскольку рассматриваемый объект сдан в аренду полностью и на длительный срок (до 31.12.2031г.).

Действительный валовый доход есть потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г. Согласно данному справочнику, величина ставки капитализации для помещений торгового назначения составила 10,95%.

Расчет рыночной стоимости объекта исследования доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен ниже в таблице.

Таблица 7-8

Наименование показателя	Показатель
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м	5 937,90
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Рыночная ставка арендной платы для объекта недвижимости без учета операционных расходов, руб./год за кв.м	20 063р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	119 132 088р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0,00%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	119 132 088р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются

	дополнительно
Чистый операционный доход, руб.	119 132 088р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	10,95%
Текущая стоимость потока наличности, руб./год	1 087 964 271р.
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС, руб.	1 087 964 000р.
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС, руб.	1 305 556 800р.

Источник: 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 оценки. 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 7-13*.

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» СРД № 31, 2022г., 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 -9%.

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 оценки.

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 7-9

Местоположение	Шипиловская	Кантемировская	Братиславская	Марьино
Поправка	0%	-4%	-2%	-2%

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.

Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов рассматриваемых помещений и объектов-аналогов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и 2 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение стоимости площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-10

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

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:

$$BK = \left(\frac{(D_{нэо} \times D_{нчэ} + D_{тэо} \times D_{астэ})}{D_{нэа} \times D_{нчэ} + D_{тэа} \times D_{астэ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{нэо}$ - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{тэо}$ - доля площадей техэтажа Объекта оценки;

- Д_{нэа} - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- Д_{тэа} - доля площадей техэтажа объекта-аналога;
- Д_{нснэ} - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- Д_{астэ} - доля дохода, приходящаяся на долю техэтажа - 0,79 (=1/1,26 – 1).

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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-11

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100–300	300–1000	1000–3000	3000–10000	10000 И БОЛЕЕ
	<100	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,68
	100–300	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50
	300–1000	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34
	1000–3000	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21
	3000–10000	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10
	10000 И БОЛЕЕ	0,59	0,66	0,74	0,83	0,91	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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г. Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 10% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **10%**.

Таблица 7-12

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

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

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, в данном случае неприменим. В практике итоговая величина рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

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 7-13

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	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/280788151/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278005232/	https://www.cian.ru/sale/commercial/280944346/	https://www.cian.ru/sale/commercial/267174522/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275195/
АДРЕС	ул. Шипиловская, д. 50 к. 1	Кантемировская ул., 14	Новомарьинская ул., 14/15	2-я Курьяновская ул., 9	ул. Генерала Белова, 5	Братиславская ул., 27К1
ЦЕНА		181 000 000р.	590 000 000р.	186 000 000р.	100 000 000р.	191 888 889р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	206 621р.	233 395р.	178 846р.	173 913р.	185 221р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		206 621р.	233 395р.	178 846р.	173 913р.	185 221р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
ПОПРАВКА	x	-18 596р.	-21 006р.	-16 096р.	-15 652р.	-16 670р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		188 025р.	212 389р.	162 750р.	158 261р.	168 551р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		188 025р.	212 389р.	162 750р.	158 261р.	168 551р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Шипиловская	Кантемировская	Братиславская	Марьино	Шипиловская	Братиславская
ПОПРАВКА	x	-4%	-2%	-2%	0%	-2%
ПОПРАВКА	x	-7 521р.	-4 248р.	-3 255р.	0р.	-3 371р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		180 504р.	208 141р.	159 495р.	158 261р.	165 180р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи+техэтаж	Наземные этажи	Наземные этажи+подвал	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи+подвал
Площадь техэтажа	1 742,2		956,0	0,0	0,0	64,0

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	876,0	1 571,9	1 040,0	575,0	972,0
ПОПРАВКА	х	-6%	2%	-6%	-6%	-5%
ПОПРАВКА	х	-10 830р.	4 163р.	-9 570р.	-9 496р.	-8 259р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 674р.	212 304р.	149 925р.	148 765р.	156 921р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 674р.	212 304р.	149 925р.	148 765р.	156 921р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		169 674р.	212 304р.	149 925р.	148 765р.	156 921р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	5 937,9	876,0	2 527,9	1 040,0	575,0	1 036,0
ПОПРАВКА	х	-18%	-9%	-9%	-18%	-9%
ПОПРАВКА	х	-30 541р.	-19 107р.	-13 493р.	-26 778р.	-14 123р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		139 133р.	193 197р.	136 432р.	121 987р.	142 798р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		139 133р.	193 197р.	136 432р.	121 987р.	142 798р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН		139 133р.	193 197р.	136 432р.	121 987р.	142 798р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>НАЯ ЦЕНА</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>139 133р.</i>	<i>193 197р.</i>	<i>136 432р.</i>	<i>121 987р.</i>	<i>142 798р.</i>
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>10%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>10%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>13 913р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>14 280р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>153 046р.</i>	<i>193 197р.</i>	<i>136 432р.</i>	<i>121 987р.</i>	<i>157 078р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>Х</i>	<i>153 046р.</i>	<i>193 197р.</i>	<i>136 432р.</i>	<i>121 987р.</i>	<i>157 078р.</i>
<i>Относительная поправка</i>	<i>х</i>	<i>0,3940</i>	<i>0,2079</i>	<i>0,2372</i>	<i>0,2986</i>	<i>0,3061</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>х</i>	<i>0,1396</i>	<i>0,2646</i>	<i>0,2319</i>	<i>0,1842</i>	<i>0,1797</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<i>154 821р.</i>					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<i>919 312 000р.</i>					

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 7-14

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость единого объекта недвижимости, руб.
Доходный подход	1 305 556 800р.	50%	652 778 400р.
Сравнительный подход	919 312 000р.	50%	459 656 000р.
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС (округленно), руб.			1 112 434 000р.
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.			927 028 333,33р.

Источник: расчеты Оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости единого объекта недвижимости лежат в диапазоне от 891 464 000р. до 1 411 857 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 21 декабря 2022г. составляет:

С учетом НДС: 1 112 434 000 (Один миллиард сто двенадцать миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей

Без учета НДС: 927 028 333,33 (Девятьсот двадцать семь миллионов двадцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки

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 01.01.2022г., наиболее вероятное значение доли земельного участка в едином объекте недвижимости для объектов торгового назначения составляет 0,33 или 33%.

Таблица 9-1

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	0,33	0,22	0,46

Данное значение использовано при дальнейшем расчете.

Таблица 9-2

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок, руб.	1 112 434 000р.
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	33,00%
Стоимость прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	367 103 220р.
Стоимость прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	305 919 350р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, с учетом НДС, руб.	745 330 780р.
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	621 108 983,33р.

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 19.12.2022г. 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: **36 587 108,30р.**

С учетом вышесказанного справедливая стоимость права аренды земельного участка составит:

Таблица 9-3

Показатель	Значение
Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка, руб.	36 587 108,30р.
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	305 919 350,00р.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	342 506 458,30р.

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 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

621 108 983,33р. (Шестьсот двадцать один миллион сто восемь тысяч девятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки

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 21 декабря 2022г. составляет:

342 506 458,30р. (Триста сорок два миллиона пятьсот шесть тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей 30 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):

36 587 108,30р. (Тридцать шесть миллионов пятьсот восемьдесят семь тысяч сто восемь) рублей 30 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:

305 919 350р. (Триста пять миллионов девятьсот девятнадцать тысяч триста пятьдесят) рублей

Оценщик I категории

О.А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП



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. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
10. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
11. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
13. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
14. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
15. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
16. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
17. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
18. 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
19. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
20. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022г., под редакцией Е.Е. Яскевича.
21. Справочник коэффициентов ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 01.01.2022г.
22. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета).

12. Приложения

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

Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки
<https://www.cian.ru/sale/commercial/272145462/>

Арендный бизнес, 876 м²
 Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Кантемировская ул., 14. На карте
 Кантемировская - 12 мин. пешком

В избранном



2 фото

876 м²
Площадь

1
Этаж

1 679 000 Р/мес.
Прибыль

ID 4 684. Одноэтажное здание площадью 876 м² в Москворечье-Сабурово. Подведены центральные коммуникации, электросетевая мощность 200 кВт. Арендаторы: сервис доставки еды "Кухня на районе", магазин "Мясной и Овощной", ветеринарная клиника "Аэстус", пункт выдачи Wildberries, антенны операторов "Мegaфон", "Теле-2", "Вымпелком".

Отзыв о сайте

181 000 000 Р

Показать телефон

Написать сообщение

WhiteWill Агентство недвижимости
 WhiteWill Коммерческая недвижимость
 Документы проверены

На сайте
много лет

Объекты в работе
94

Александр Борисенко

<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 Шатурская - 8 мин. на транспорте

В избранном



14 фото

575 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продам торговое ОСЗдание свободного назначения!
 1-я линия, плотный жилой массив
 Интенсивный вечерний пешеходный поток.
 В непосредственной близости остановка общественного транспорта
 Рядом с ледовым катком ЮВУшки что увеличивает автомобильный трафик

Отзыв о сайте

100 000 000 Р

170 914 Р за м²

Консалт Недвижимость

Профи ИРБО

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
 На сайте с 2007 года
 Был 257 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/280944346/>

Торговая площадь, 1 040 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 2-я Курыловская ул., 9. На карте
 Марьино - 11 мин. на транспорте Перерва - 13 мин. пешком
 Москворечье - 103 мин. пешком

В избранном



3 фото

1 040 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение в ЮВАО г. Москвы, расположенное на первой линии общегородского жилого массива. Торговое соседство практически отсутствует, что делает это помещение единственной точкой притяжения трафика. Зона разгрузки организована в соответствии со всеми стандартами. Есть просторная наземная парковка перед магазином.
 - Высота потолков: 3 м
 - 2 отдельных входа
 - Эл. мощность: 300 кВт

Отзыв о сайте

186 000 000 Р

179 847 Р за м²

Показать телефон

INVEST7 Агентство недвижимости
 INVEST7
 Документы проверены

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
 Отдел продаж INVEST 7
 42 - 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278275195/>

Арендный бизнес, 1 036,2 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 27К1. На карте

Братиславская - 12 мин, пешком
Марьино - 15 мин, пешком

Алма-Атинская - 24 мин, пешком

В избранное
←
→
↑
↓
+
−



В фото



1 036,2 м²	1	1 000 000 Р/мес.
Площадь	Этаж	Прибыль

Торговое помещение 972 м² с арендатором на ул. Братиславская, д. 27 корп.1 (12 минут пешком от м. Братиславская). 1 линия домов. На 1 этаж 908 м², в подвале 64 м², открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановки общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещений. Окружение: зоомагазин, "Метре-Лев", супермаркет "Перекресток". Арендатор: продуктовая сеть "Денес". - Вулоса, потолки: 3 м

Попросить о встрече

191 888 889 Р

Показать телефон



АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

INVEST7

Дополнительная информация



ОТДЕЛ ПРОДАЖ

Отдел продаж INVEST7

4.2 - 5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278005232/>

Готовый бизнес, 2 527,9 м²

Москва ЮВАО р-н Марьино Новомарьянская ул, 14/15 На карте

▲ Братиславская - 12 мин. пешком ▲ Марьино - 14 мин. пешком

В избранное



26 фото

Перекресток в Марьино

2 527,9 м² 1

Площадь Этаж

ID 1455, 5 минут от станции метро "Марьино" или "Братиславская", объект находится вблизи крупной магистрали - Люблинской улицы, в окружении крупного жилого массива Марьино.

Якорный арендатор "Перекресток" занимает 1571,9 кв.м.
 ДЛД до 2026 г., МАП - 3 458 333 руб.
 МАП: 3 458 333
 гл. ст 468 896

Отзывы о сайте

590 000 000 Р

Показать телефон

INTERMARK

Real Estate

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Intermark Real Estate · ранее Savills ·

коммерческая недвижимость

Дачинский Прованс

ИНВЕСТИЦИОННО

Валерия Косцова

<https://www.cian.ru/rent/commercial/269174453/>

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Люблинская ул., 171 На карте

Марьино - 4 мин., пешком
Братиславская - 10 мин., пешком
Борисово - 20 мин., пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [🔍](#) [📷](#) [📄](#) [🔒](#)



26 фото



361,4 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

Скачайте шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

[Скачать](#)

Выгодное предложение от владельцев площадей всего в 4-х минутах от станции метро Марьино!

Средняя цена

800 000 Р/мес.  

28 564 Р за м² в год.

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/274008412/>

Торговая площадь (В), 386 м²
в торговом центре «на ул. Перерва, 41»
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 41. На карте
Братиславская - 3 мин. пешком, Люблино - 30 мин. на транспорте
Марьино - 14 мин. пешком.



13 фото

386 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Аналитический отчет по зданию
На ул. Перерва, 41, Москва, улица Перерва, 41.

Что входит в PDF-отчет

Открыть о сайте

900 023 Р./мес.
27 990 Р. за м² в год.

Показать телефон

Агентство недвижимости
Риэлти Гайд
Документы проверены

риэлтор
Менеджер Три

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р.

Купить

<https://www.cian.ru/rent/commercial/240324971/>

Свободное назначение, 573,8 м²
в торговом центре «на ул. Генерала Белова, 5»
Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Генерала Белова, 5. На карте
Домодедовская - 20 мин. на транспорте, Шкиловская - 23 мин. на транспорте



25 фото

573,8 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Аналитический отчет по зданию
На ул. Генерала Белова, 5, Москва, улица Генерала Белова, 5.

Что входит в PDF-отчет

Открыть о сайте

1 200 000 Р./мес.
23 096 Р. за м² в год.

Показать телефон

ID 1967836
Управление контактами
Нет отписок
Есть 45 объектов

Доступен аналитический отчет
по зданию за 1 500 Р.

Купить

<https://www.cian.ru/rent/commercial/280693851/>

Торговая площадь, 1 670 м²
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К1. На карте
Люблино - 2 мин. пешком, Волжская - 3 мин. на транспорте
Братиславская - 3 мин. на транспорте



10 фото

1 670 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Занято до янв 2022
Помещение

Помещение от собственника, статус: собственность юр. лица. Помещение встроенно-пристроенное к жилому дому. Все перепланировки, входы согласованы. Объект готов к эксплуатации.

Возможное назначение

Открыть о сайте

4 200 000 Р./мес.
30 100 Р. за м² в год.

Показать телефон

Написать

Алексей Коноров
Документы объекта проверены

А

<https://www.cian.ru/rent/commercial/280978270/>

Свободное назначение, 320 м²

Москва ЮВАО р-н Марьино Братиславская ул. 22 На карте

Братиславская - 12 мин. пешком Марьино - 18 мин. пешком Люблино - 29 мин. пешком

9 изображений



6 фото

320 м² 1 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

---ЛОТ 205143--- Сдаем помещение в аренду площадью 320 кв.м. в 10 минутах ходьбы от ст.м. Братиславская. Помещение после ремонта, чистое. Продуктивность большая.

Отзывы о сайте

Возможное назначение

800 000 ₽/мес.

30 000 ₽ за м² в год

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости
Замоскворечье Коммерческая
недвижимость

Документы проверены

Копии документов Оценщика



CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТИЗА
СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-
ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ**

Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, дом 4, этаж 11, помещение 1108

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: 20 мая 2022

Дата выпуска: 20 мая 2022

Действителен до: 22 мая 2025





Калин Молдовин
 Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited, Великобритания,
DE 24 8ZF, Дусбург, 10A Victory Park, Victory Road

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



Выпуск настоящего сертификата не налагает на компанию Intertek или любую другую третью сторону, за исключением Заключившей и Третьей Стороны, ответственности за содержание настоящего сертификата. Действителен при условии поддержания сертификации системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден аккредитацией или путем certicate_validation@intertek.com либо с начислением кода слежения онлайн. Сертификат является собственностью компании Intertek, который не должен быть возвращен по первому требованию.





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ряскова Ольга Александровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 771595186361
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
19 ноября 2018 года, регистрационный № 010367

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П.

Ю.В. Козырь

0003188 * 24792

ООО «ИТ-СТАБ», г. Москва, 2020 г., документ 4

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026685-1 « 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Рясковой Ольге Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор  А.С. Бункин

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

ФО-СП/00/00, Форма 2011 г. - 01.12.19.004



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

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

	ствия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные 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. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений 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 Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

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



Рудский С.Г.

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/303/21-с от 26.11.2021г.

ПОЛИС N 200005-035-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страхователем факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.  _____/О.А.Рискова/	СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г. Телефон 737-03-30, доб.108  _____/О.А.Миронова/ М.П. Полис оформил: Гавриков О.И.
--	--

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.

Копии документов, предоставленных Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 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: 77-05-0011005-8842			
Номер кадастрового квартала: 77-05-0011005			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3701/19; Кадастровый номер 77-05-0012001-1136; Условный номер 31326			
Местоположение: г.Москва, ул.Шилковская, 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: 77-05-0012001-73			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружениях: 77-05-0012001-15429, 77-05-0012001-15430, 77-05-0012001-15431, 77-05-0012001-15432, 77-05-0012001-15433, 77-05-0012001-15434, 77-05-0012001-15435, 77-05-0012001-15436, 77-05-0012001-15437, 77-05-0012001-15438			
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 "Олимп-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 разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВН-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77.05.001005.8842			
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 владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК" (Правила доверительного управления зарегистрированы 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	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №Ш50.01.-0507/Д от 17.05.2007, № 11, выдан 29.09.2020 данные отсутствуют	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 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 в ФНС РФ России 22.05.2007 за № 0814-94127652; Выписка из реестра паевых инвест, выдан 22.05.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда	
5.1	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
		М.П.	

Лист 4

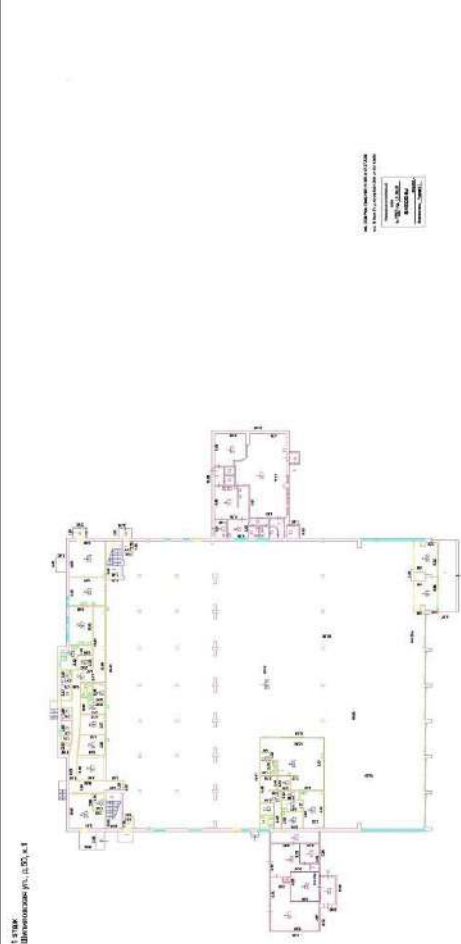
		Здание			
		вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2. 3		Всего листов: 4	
Всего листов: 25					
10 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-70538789					
Кадастровый номер:		77:05-0011005/8842			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен 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 "ПВРЭКРЕСТОК", 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	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возращении 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	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
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. № КУВН-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 1	

1:1000
Этаж/пол/подвал (эт./п./пд.)



Этаж/пол/подвал (эт./п./пд.)

1:1000

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. № КУВЗД-002/2021-70538789

Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ПОДПИСЬ

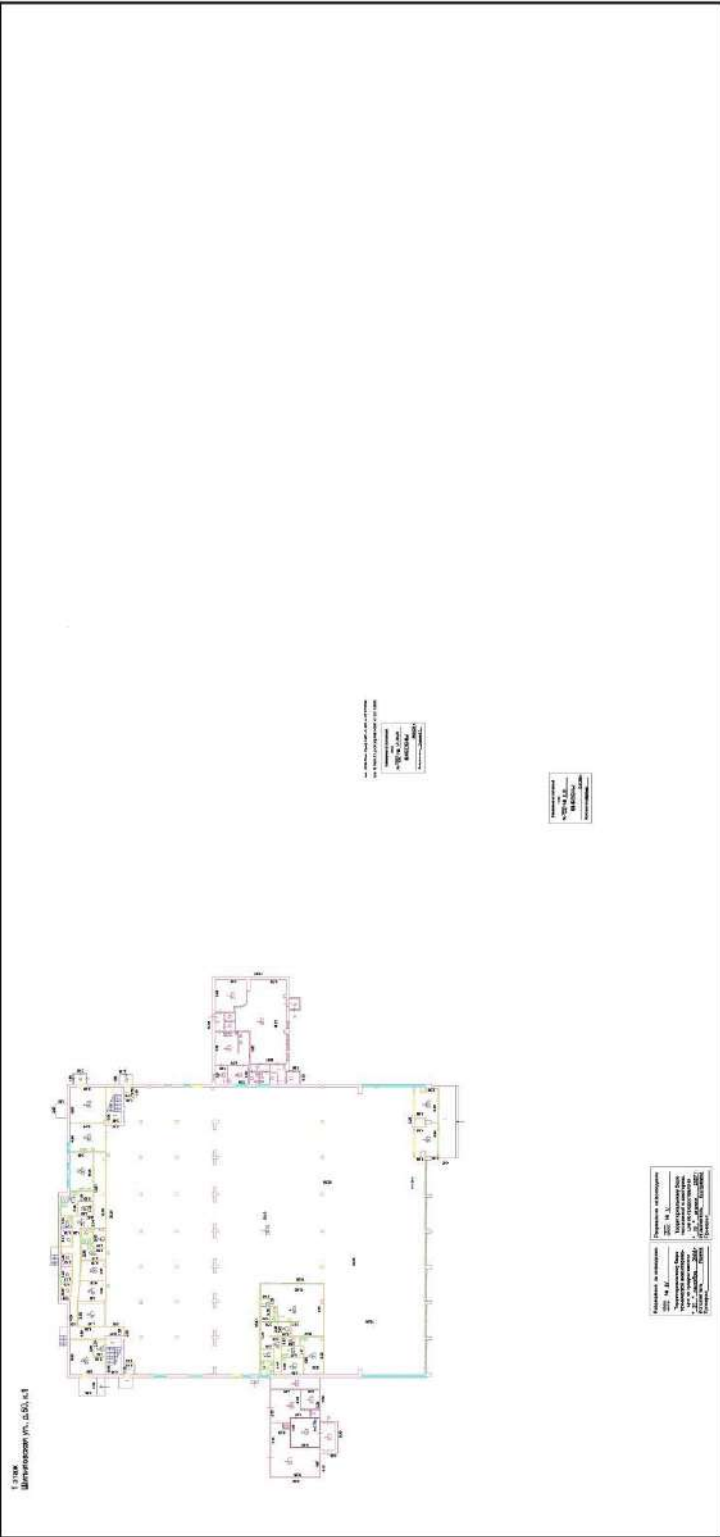
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

© ООО «ЭКСО» ТПП, 2022г.

Отчет об оценке № 1222/01-ЭО

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 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			

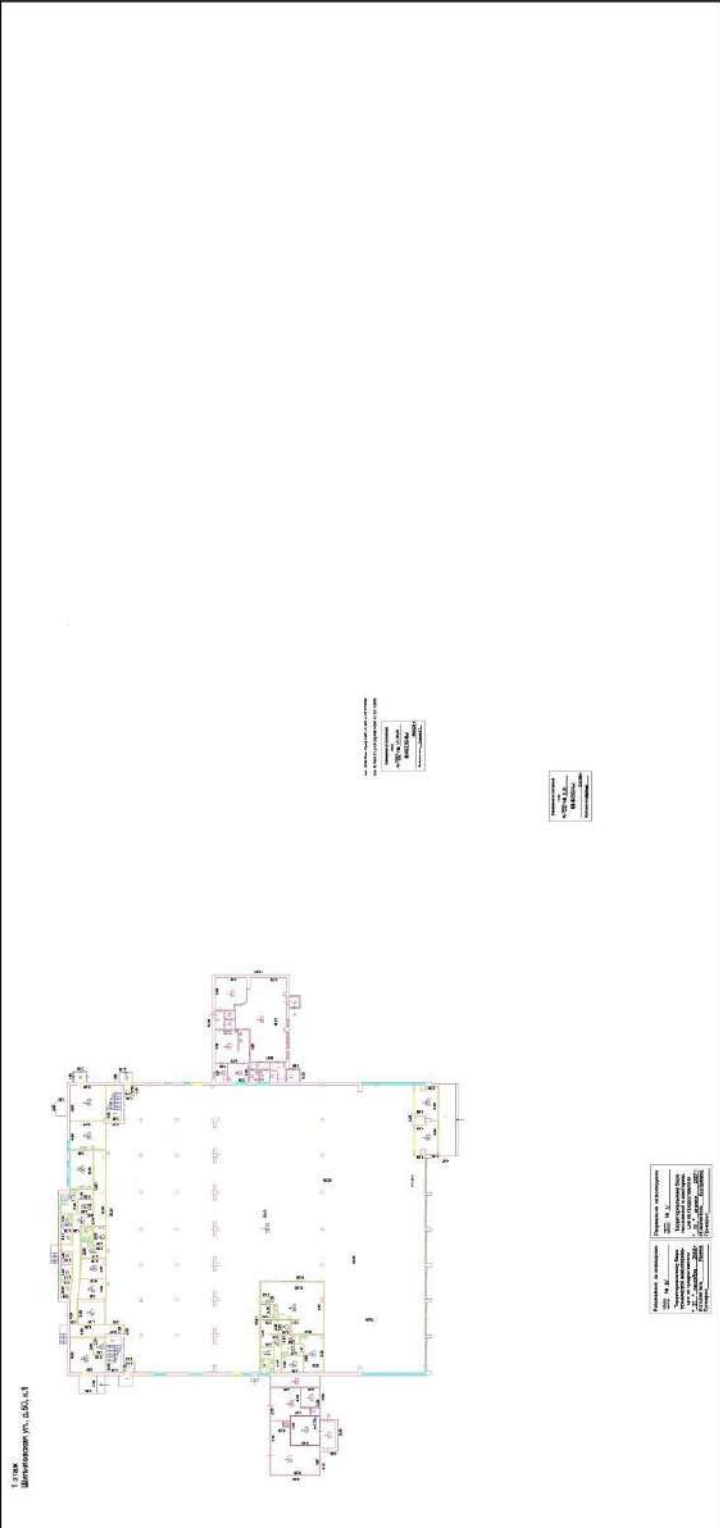
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Лист 9

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, 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			

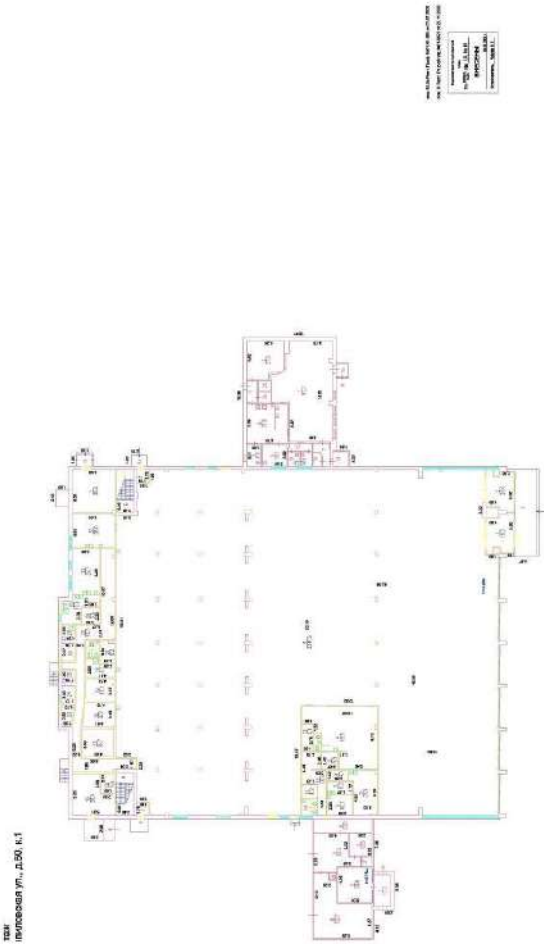
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

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. № КУВЗД-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, 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 2021 г. № КУВИ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

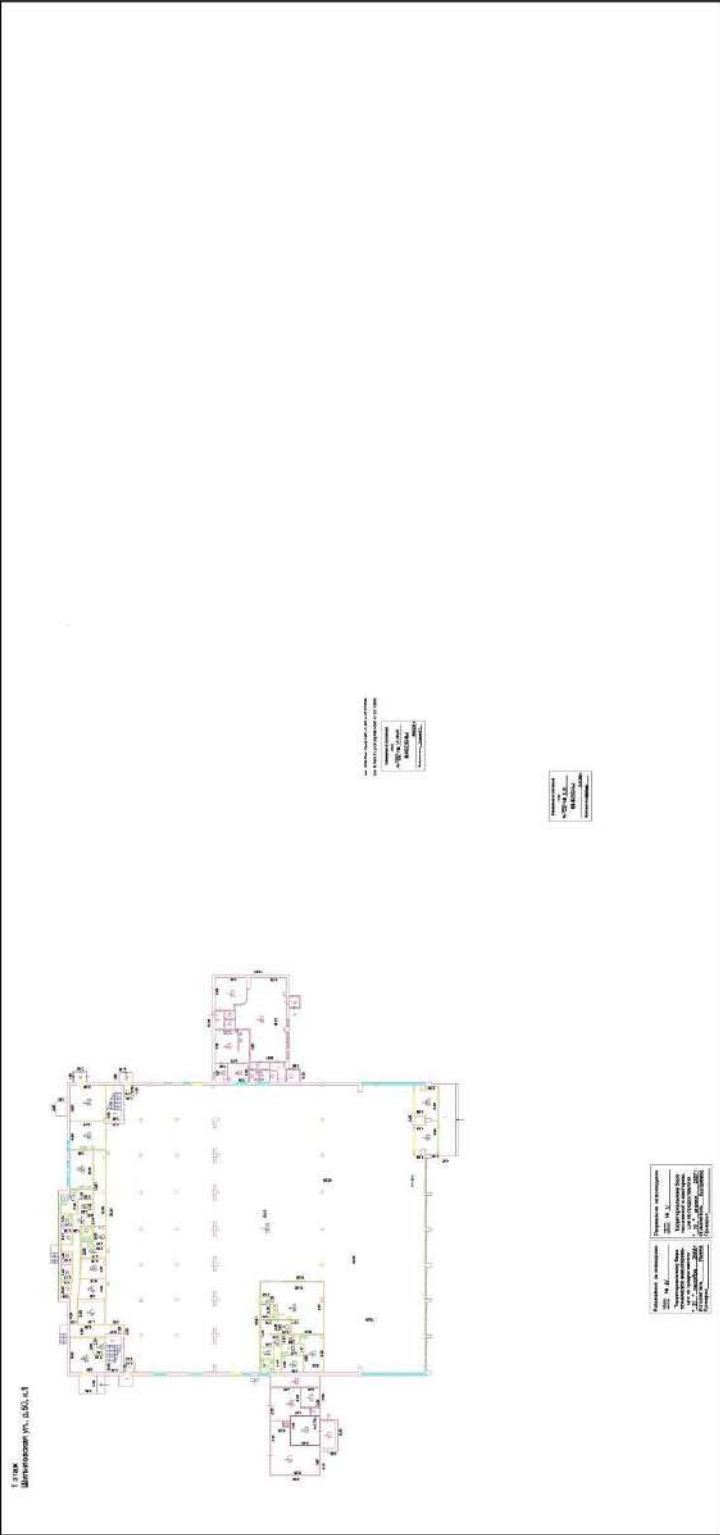
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Лист 13

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, 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 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 15

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

Лист 16

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 5		Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4
10 июня 2021 г. № КУВИ-002/2021-70538789		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 2	

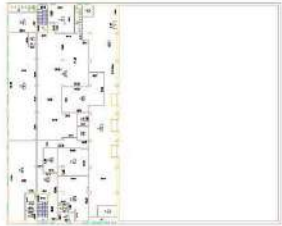
2 этаж
Шипиловская ул., д.50, к.1

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. № КУВЗ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 2	

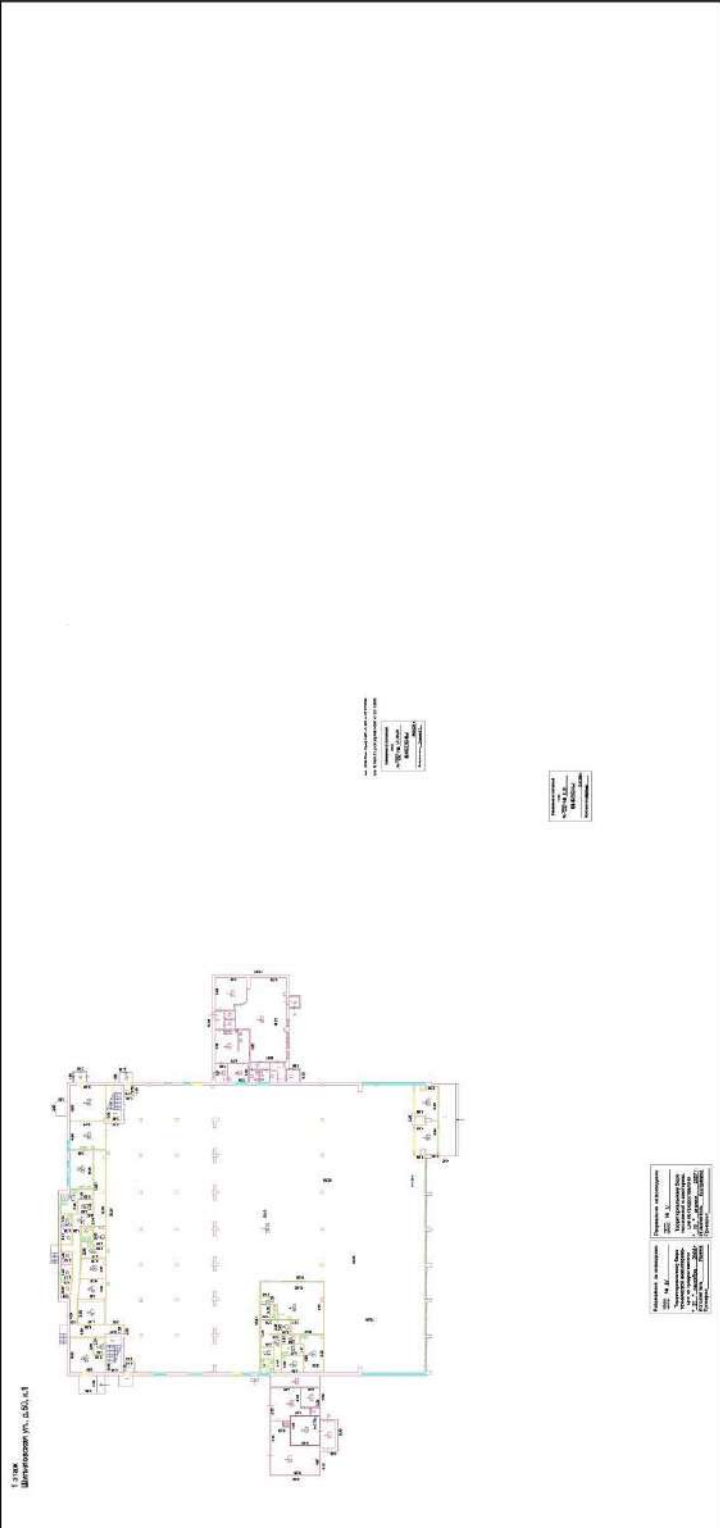


2 этаж
Секторный план, 1:50, 4х

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, 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 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 19

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



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Лист 20

Здание		Лист 20	
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 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): 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. № КУВЗ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 2	

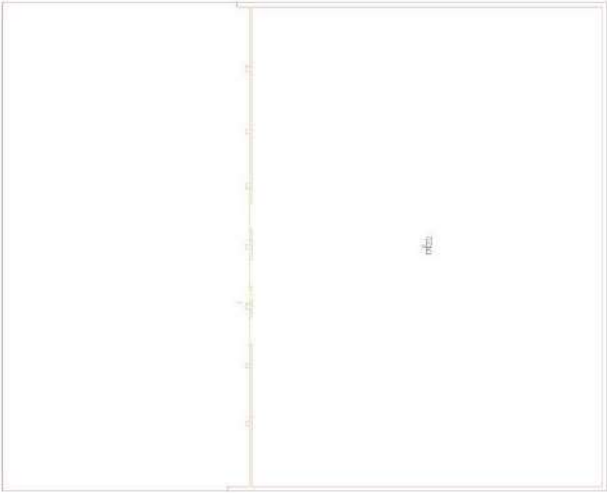
2 этаж
Шиполова ул., д.50, к.1



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

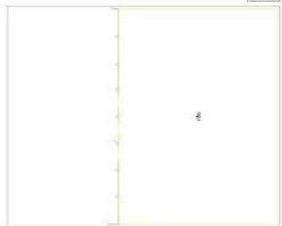
Лист 22

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

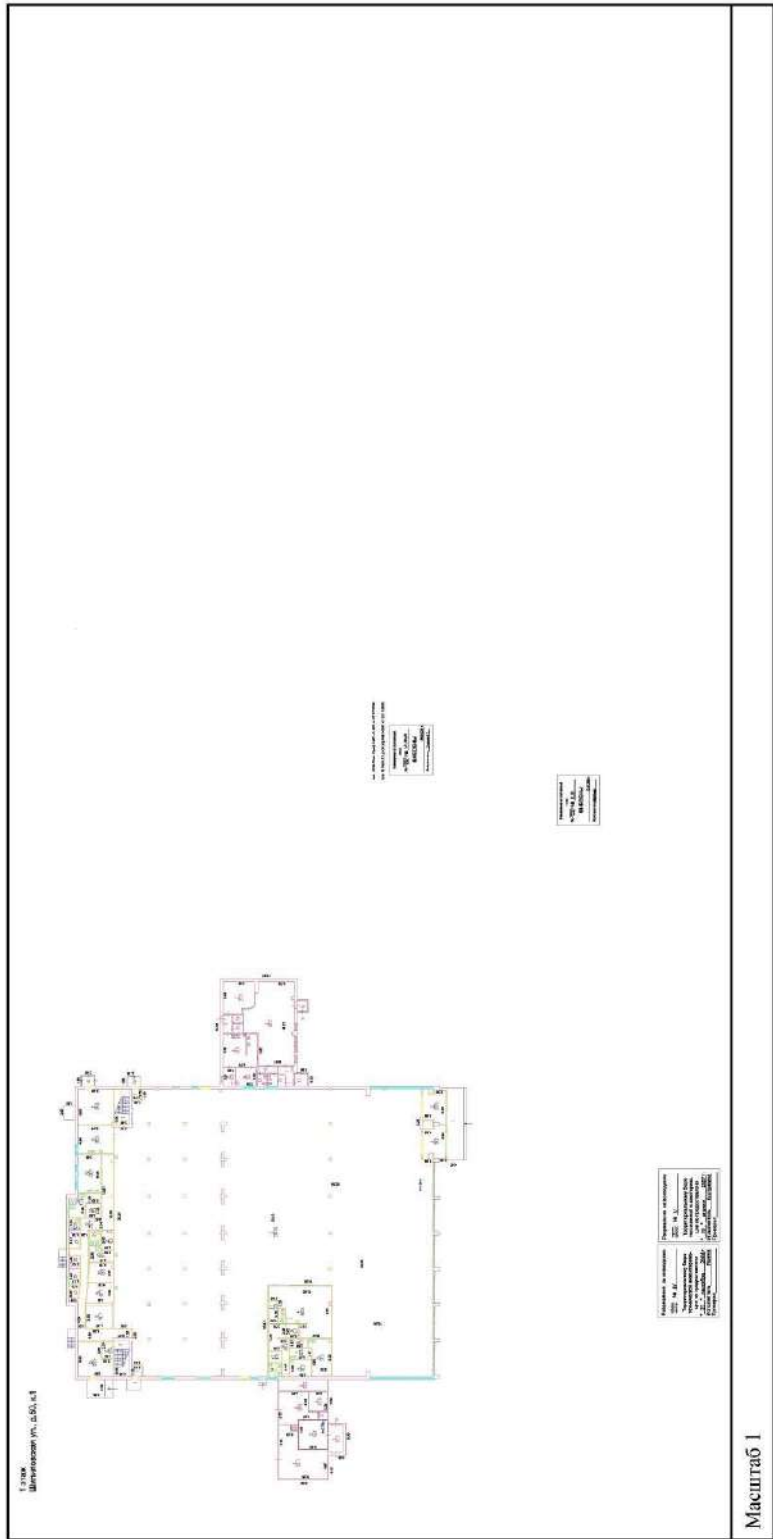
Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 20	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 25
10 июня 2021г. № КУВЗ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 0	
Технический проект инженерного здания, д.10, к.1 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, 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 2021 г. № 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. № КУВЗ-002/2021-70538789			
Кадастровый номер: 77:05:0011005:8842		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Федеральный государственный бюджетный учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве»
полное наименование органа регистрации права

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 02.08.2021, поступившего на рассмотрение 04.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
04.08.2021г. № КУВН-002/2021-100054006					
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, м2: 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 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.					
Получатель выписки: Виноградов Константин Владиславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителем Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Олимп-Финанс", 7707500642					

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.08.2021г. № КУВН-002/2021-100054006			
Кадастровый номер:		77:05:0012001:73	

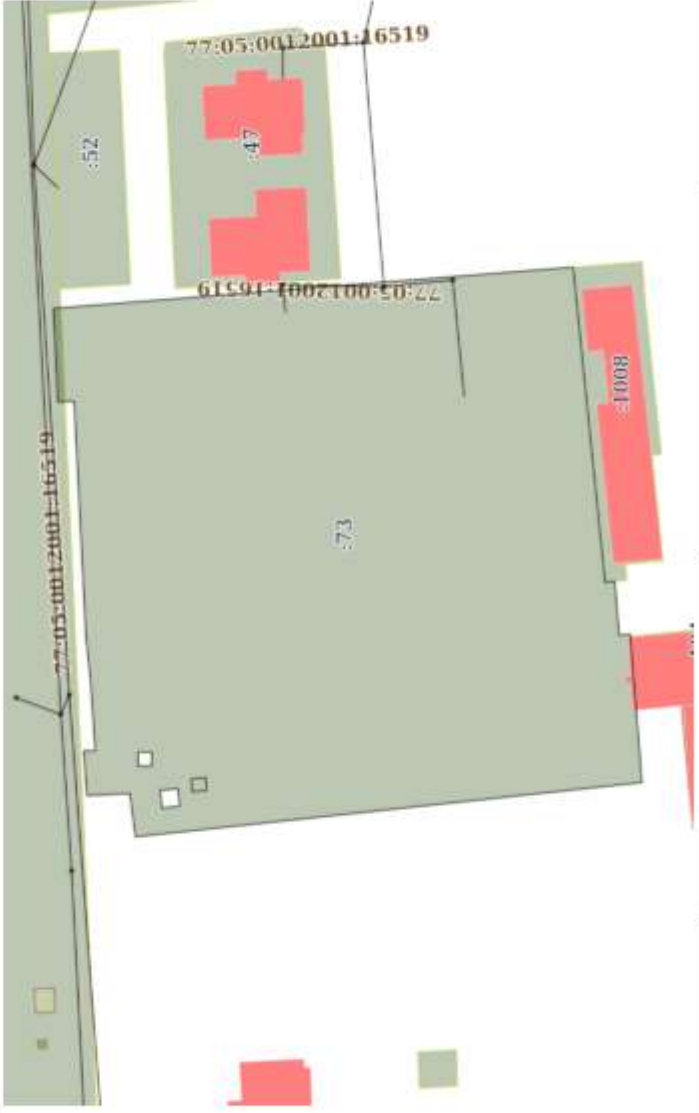
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	не установлен
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные 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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 3 - Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.08.2021г. № КУВН-002/2021-100054006			
Кадастровый номер: 77:05:0012001:73			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

18.02.2022г.

№КУВИ-001/2022-23147025

На основании запроса от 18.02.2022, поступившего на рассмотрение 18.02.2022, 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 2022. руб.	343404864
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	51520 15.11.2021
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	26.12.2021
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2021
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:	01.01.2022
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

18.02.2022г.

№КУВИ-001/2022-23142446

На основании запроса от 18.02.2022, поступившего на рассмотрение 18.02.2022, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:05:0011005:8842
Местоположение:	г.Москва, ул.Шипиловская, д.50, корп.1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2022, руб.	564234874.68
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	51520 15.11.2021
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	27.12.2021
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2021
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:	01.01.2022
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

М.П.

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 05 - 08 1806

(Номер договора)

08

04

2004

(Число)

(Месяц)

(Год)

770512001073

(Кадастровый №)

50108851

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

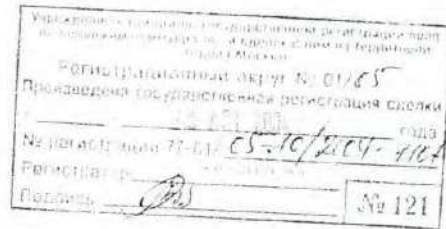
г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Южном административном округе г. Москвы Ефимова Айдрия 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 № 406038109000001300001	Расчетный счет № 407028104000000013631
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО РАКБД "РосДорБанк" г. Москва
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018107000000000666
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.

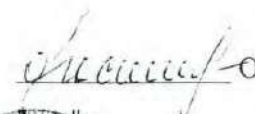
12.2. От Арендодателя:

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-05-021866от 28 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 14.12.2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)		2.4
1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 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 14.08.2002 г. по 31.12.2002 г.) с учетом коэффициента инфляции 2.4	руб.	250905.60
4. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 01.01.2003 г.) с учетом коэффициента инфляции 4.32	руб.	451630.08

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 25.09.1998 г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999 г. № 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 24.07.2002 г. № 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 14.08.2002 г.

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:

Генеральный директор
Управления землепользования
и землеустройства
в административном округе
Центральный
на основании доверенности
от 03 марта 2004 г. № 33-И-499/4-(46)

От Арендатора:

Генеральный директор



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



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 (K_{Евро}; K_{Доллар}), где:

МАКС - максимальное значение;

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

K_{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 обслуживание 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 выставленных 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 выставленных 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.2.1.1. 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 использованием Помещения на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО.

8.3. Выгодоприобретателем по договорам страхования (п. 8.2.) должен являться Арендодатель, который обязан использовать полученное им в результате наступления страхового случая страховое возмещение на ликвидацию последствий такого страхового случая.

8.4. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п.8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.5. Заключаемые Арендатором в соответствии с п. 8.2 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.6. Арендатор обязан предоставить Арендодателю договоры страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.7. В случае если договоры страхования (страховых полисов) не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 10 (десяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате.

Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы (п. 1.12 договора), наступление которых должно быть подтверждено Стороной, которая на них ссылается, путем предъявления другой Стороне нормативных актов уполномоченных государственных органов РФ и г. Москвы.

Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

10.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, в результате чего у другой стороны возникли убытки, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением прямой ущерб.

10.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Помещения, которые были оговорены Арендодателем, либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и зафиксированы в Акте приемки-передачи Помещения.

10.4. Арендодатель, при наличии его вины, возмещает Арендатору прямой ущерб, который может быть причинен действиями или бездействием Арендодателя.

10.5. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за ущерб или убытки, причиненные виновными действиями или бездействием Арендатора, выразившиеся в виде повреждений Здания/Помещений, в размере прямого и действительного ущерба, а также ремонтно-восстановительных работ, возмещаемых в течение пяти дней с момента предъявления обоснованного требования Арендодателем.

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

10.7. Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках Договора, уплачивается на основании письменного требования заинтересованной Стороны. В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.

11.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитраж в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

12.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

12.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом. 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 надлежащие состояние Помещение или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащие состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

13.7.2. Арендодатель создаст препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

13.7.3. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при его передаче по Акту приемки-передачи;

13.7.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности.

Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Арендатор имеет право на проведение за свой счет в Помещении рекламно-информационной деятельности

14.2. По окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на тех же условиях.

14.3. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором в течении 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 телефаку.

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 «ФинТор Консалт Менеджмент»

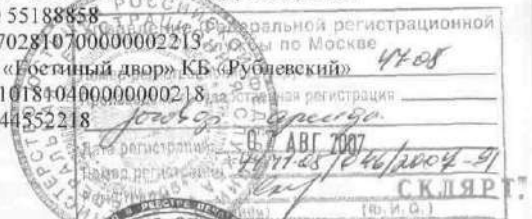
Зимин Н.М.



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 407028107000000002213
в ф-ле «Босниный двор» КБ «Рублевский»
К/с 301018104000000000218
БИК 044552218

Генеральный директор
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»
А.В. Пуриков



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 технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1232,2
Площадь застройки (кв.м.)	3500	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	5937,9

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

Разрешения на проведение переустройства, перепланировки и/или переустройства помещений
в соответствии с № 5
Территориальному техническому инвентаризации не предъявлялись
« 27 » 09 20
Исполнитель
Проверка

Начальник ТБТИ

Ярославцева О.Н.

25.09.2006 Подпись

Исполнитель

Васильева Е.А.

25.09.2006 Подпись

Подпись, печать
руководителя
по инвентаризации
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. Шипиловская</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 <u>20.09.2006</u> (дата обмера)
	Экспликацию составила <u>Васильева Е.А.</u>
	проверил <u>Цыганкова</u> 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 _____ Территориальному бюро технической инвентариза- ции не предъявлено «27» 09 2004 г. Исполнитель _____ Проверил _____

Южное ТВИ

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.	людж.	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	электрощитовая	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: Шипиловская 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			Высота
			в т.ч.			лодж.	балк.	проч.	
			всего	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			Высота
			в т.ч.			лодж.	балк.	проч.	
			всего	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	A	клетка лестнич	10,9		10,9	торгов.			300
	B	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: Шигиловская 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			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	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.	
				основ.	вспом.				
	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	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	А	клетка лестнич	15,0		15,0	торгов.			300
	Б	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: Шипиловская ул., 50, кор.1

стр. 7

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 20.09.2006

Этаж	комн.	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
				всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
					основ.	вспом.				
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

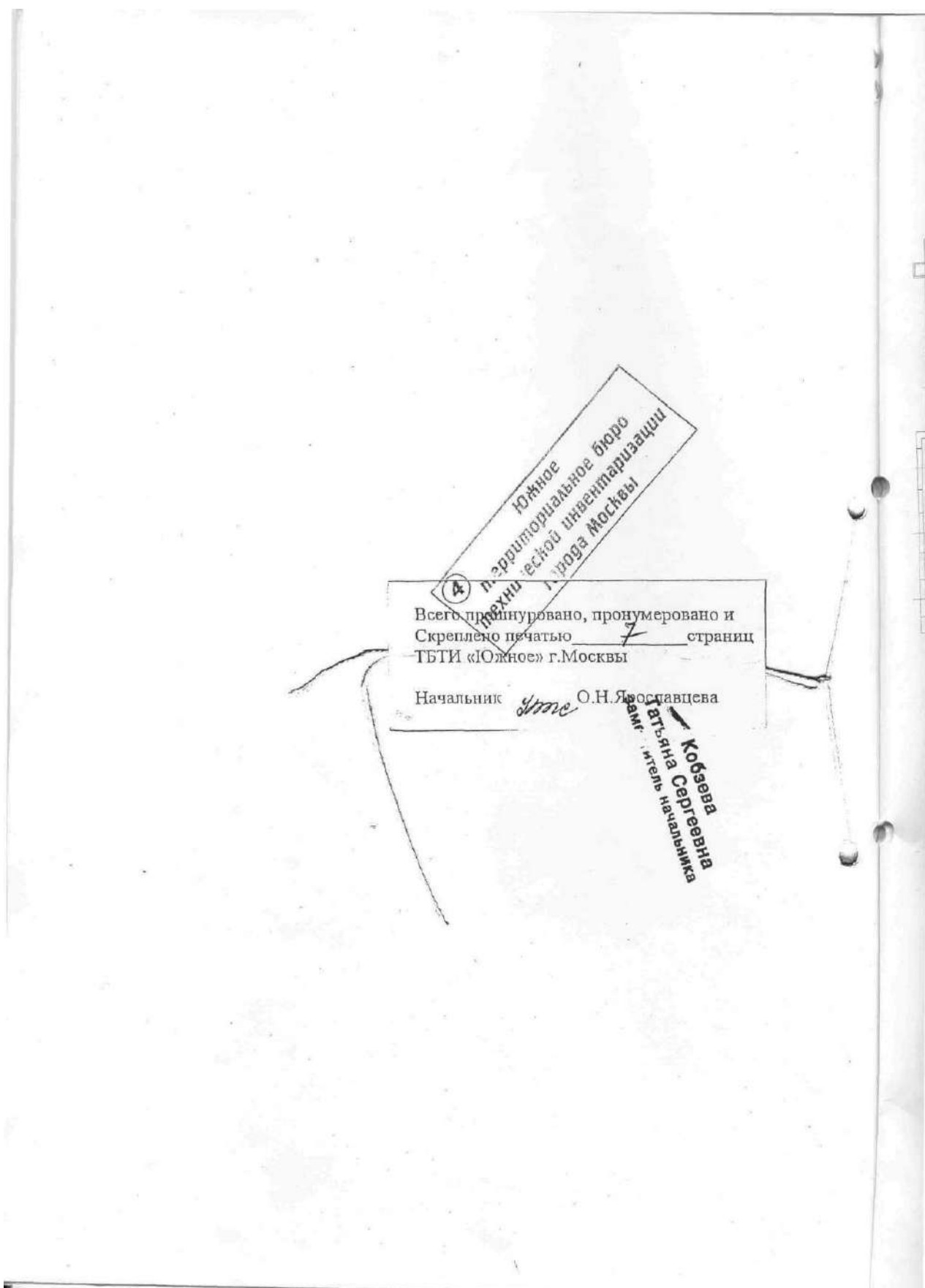
21.09.2006 г.

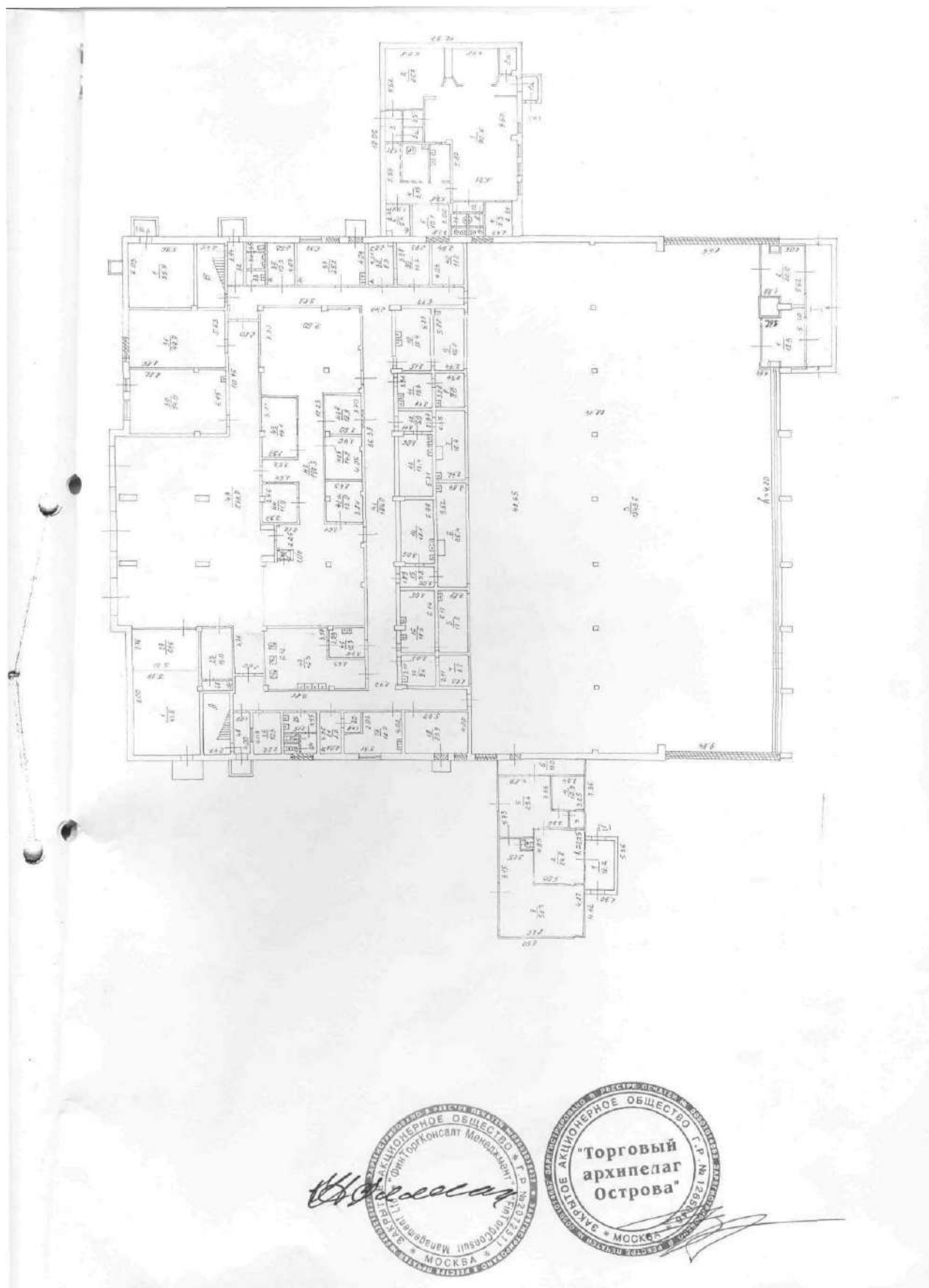
Исполнитель

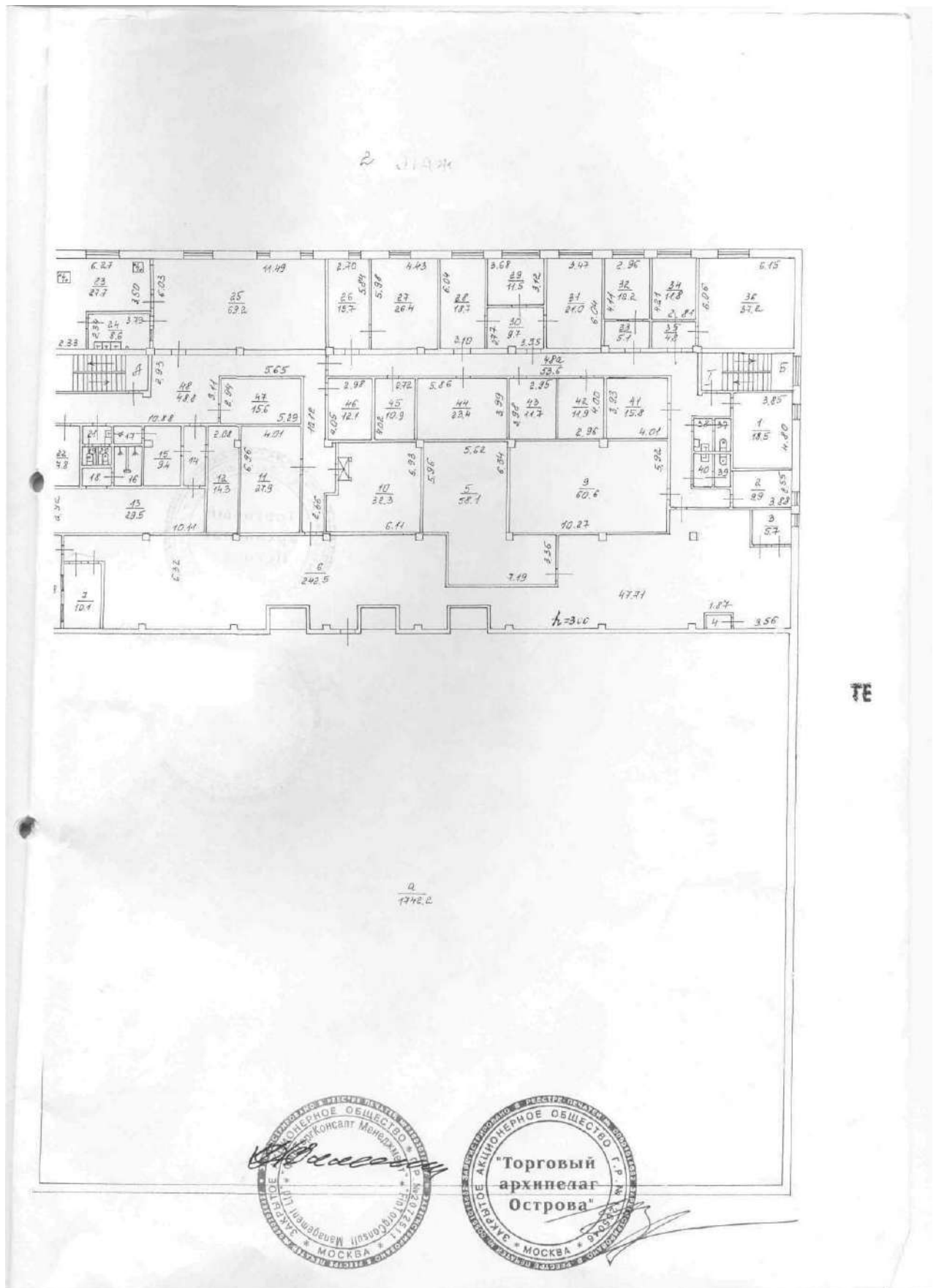


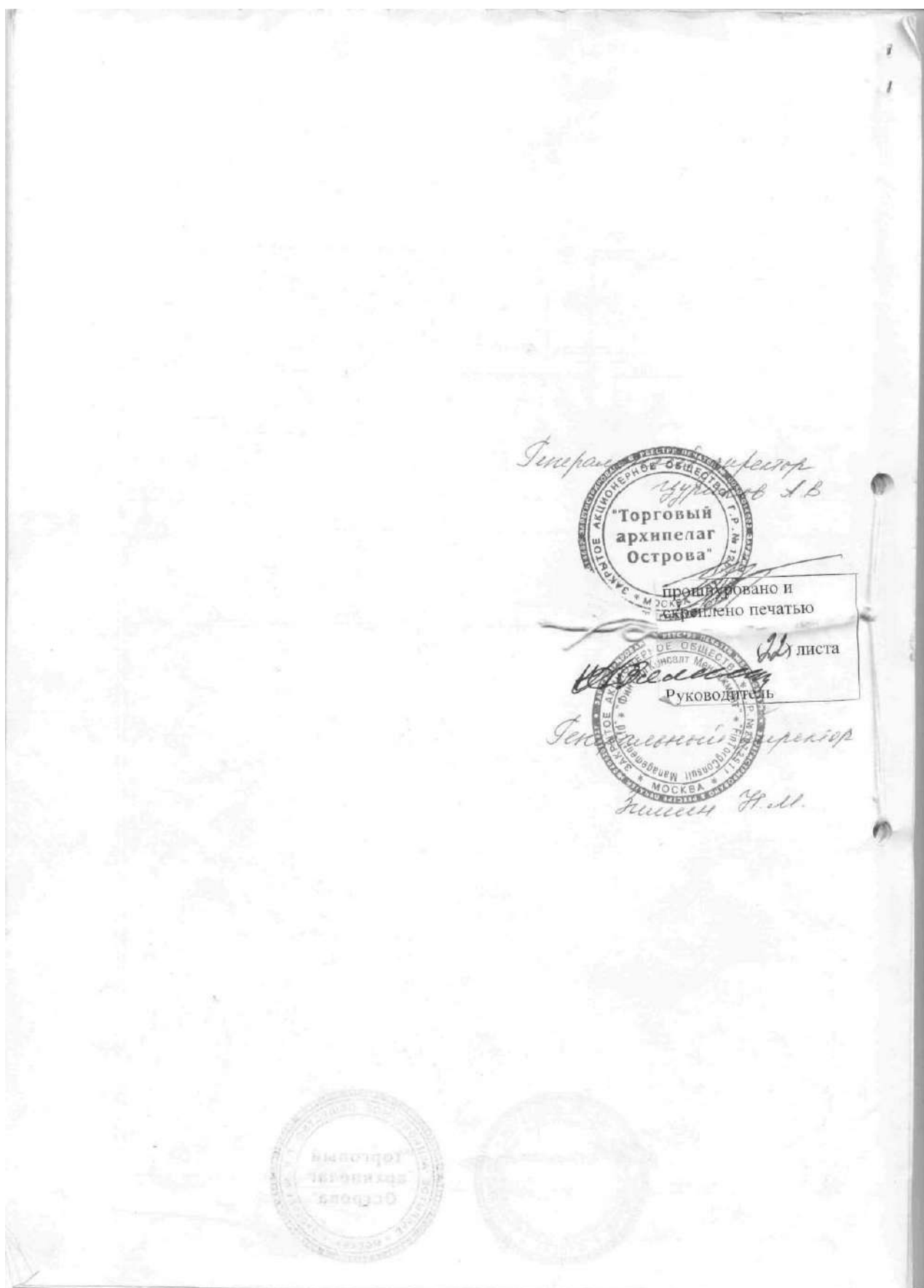
Васильева Е.А.

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

Генеральный директор
ООО «Шипиловская 50»



Новиков А.Т.

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
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 «Шипиловская 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, удостоверяю подлинность этой копии с подлинником документа, свидетельствующую о владении или каких-либо особенностях нет.



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	41-65
Произведена государственная регистрация	
Дополнительное соглашение	
Дата регистрации	08.01.2007
Номер регистрации	41-65/08.01.2007-52
Визиратор	Сас
Инициалы	(С.И.О.)

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве

Номер регистрационного округа 77-05

Произведена государственная регистрация

ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дата регистрации 17.05.2007

Номер регистрации 77-77-05/06.05/2007-647

Регистратор 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»

_____/Машкова Е.А./

Генеральный директор
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»

_____/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 40702810700000002213

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

К/с 30101810400000000218

БИК 044552218

Генеральный директор

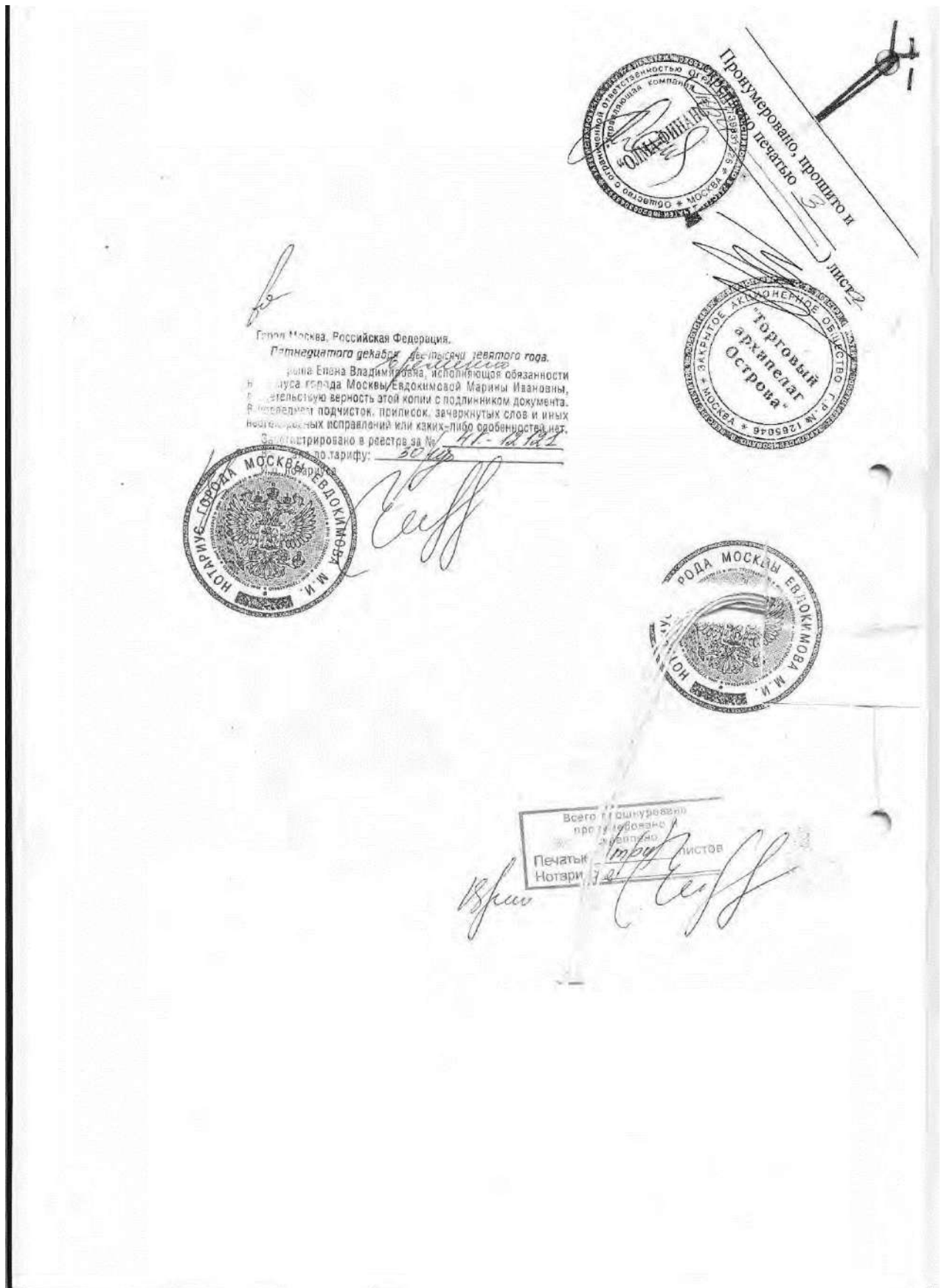
ЗАО «Торговый архипелаг Острова»



/А.В. Пуриков/

[Подпись]

[Подпись]



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 78
 Произведена государственная регистрация
 ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ
 Дата регистрации 18.11.08/062/2008-820
 Номер регистрации 18.11.08/062/2008-820
 Регистрационный номер 18.11.08/062/2008-820

КОПИЯ

Дополнительное соглашение № 3

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

г. Москва

«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 Джебала 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.

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 девятого года.

Я, Чупрына Елена Владимировна, исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Ведюкиной Марины Ивановны, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неопределенных 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.

1

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 770701003, 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

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 1, Помещение №IV; Этаж 1, 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:

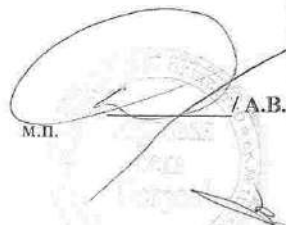
Главный бухгалтер
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-
ФИНАНС»



/Зайцева А.А./

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ЗАО «Торговая сеть Остров»



/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	дополнительно
Дата регистрации	9 СЕН 2010
Номер регистрации	50:05/004-05/012/2010-5324
Регистратор	Дарюшкин (И.О.В.)



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	Доп. соглашение
Дата регистрации	15 Фев 2012
Номер регистрации	24.77.05/000/2012-305
Регистратор	КОБЛЕВ А.О. (Ф.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

Номер регистрационного округа

Произведенная в соответствии с законодательством

Дата регистрации

Номер регистрации

Регистрационный номер

«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 (поэтажном плане, экспликация к поэтажному 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

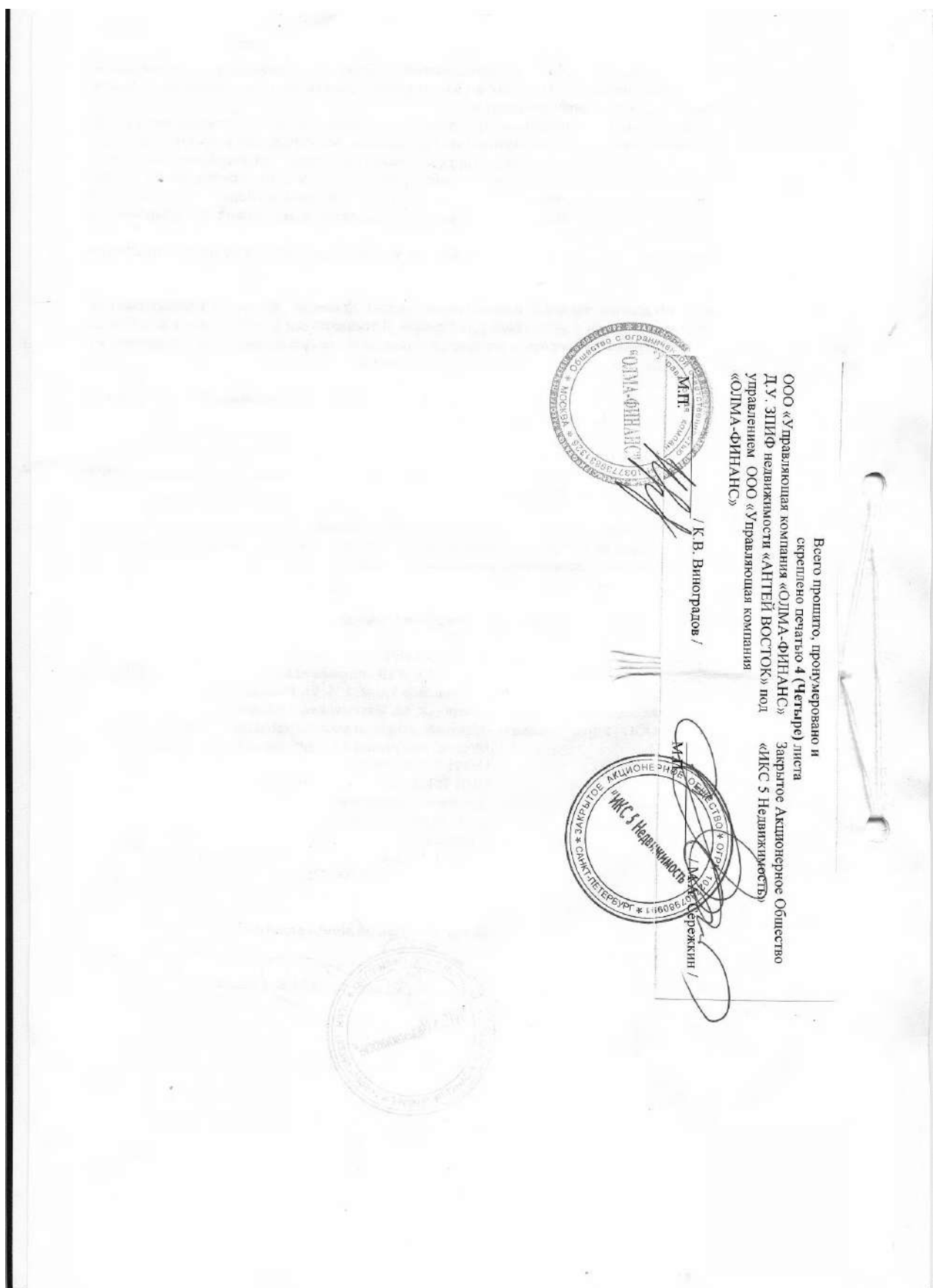


АРЕНДАТОР:

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





**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.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Место нахождения: 127051, г. Москва,
Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1,
ИНН 7707500642, КПП 770701001,
Банковские реквизиты:
р/с 4070181020013000058
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»


/К.В. Виноградов/
М.П. «ОЛМА-ФИНАНС»


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 ОАО «Альфа-Банк»
к/с 30101810200000000593
в ОПЕРУ Московского ГТУ ЦБ РФ
БИК 044525593

Директор
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»


/А.М. Попов/
М.П. «ИКС 5 Недвижимость»


Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Номер регистрационного документа 77
Присвоения государственной регистрации
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ
Договор от 03/05/2015 № 03/2015-284
ФУРИН С.С.



**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:

1. 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 Алексеева 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 нижеизложенном:

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.

Указания ставки 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 /

**Дополнительное соглашение №12
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года**

г. Москва

29.12.2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК», лицензия № 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, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Директора Попова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 12 к Договору аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить Договор аренды нежилого помещения № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года (далее – Договор аренды) в следующей редакции:

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, осуществляющее доверительное управление акрым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК», в состав имущества которого входит Здание (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.1007 г. № 77-77-12/013/2007-084), предоставляющее за плату Помещение, расположенное в Здании, во временное пользование Арендатору.

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. «**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.

1.7. «**Здание**» - нежилое здание площадью 5937,9 кв.м., кадастровый номер 77:05:0011005:8842, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, дом 50, корп. 1.

1.8. «**Коммерческая деятельность**» — деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. Арендатор имеет право использовать Помещение для размещения в нем магазина розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией, а также для подготовки к осуществлению указанной деятельности

Арендодатель не возражает против использования помещения для иных видов деятельности Арендатора.

С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду любому юридическому лицу, входящему в одну группу лиц с Арендатором (как тот термин определен ст. 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») и осуществляющему свою деятельность под товарным знаком (знаком обслуживания) ПЕРЕКРЕСТОК» (далее – Субарендатор). Настоящим Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду под вышеуказанные цели указанным в настоящем абзаце лицам.

Арендатор вправе сдать Помещение в субаренду иным лицам, не указанным в абзаце 3 настоящего пункта Договора, без согласия Арендодателя.

Арендатор и его Субарендаторы несут ответственность за наличие у них всех необходимых лицензий, сертификатов, разрешений, необходимых в рамках использования Помещения по целевому назначению.

1.9. **«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.

1.10. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** - внешние и чрезвычайные события, существовавшие 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.

1.11. **«Отделимые улучшения Помещения»** - улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.12. **«Помещение»** - нежилое помещение, общей площадью 5 937,9 кв.м., расположенное в Здании. В площадь Помещения включаются площадь витрин, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно - технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.

1.13. **«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.

1.14. **«Работы»** - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Помещения, работы по текущему ремонту и пр. работы, выполняемые Арендатором по согласованию с Арендодателем.

1.15. **«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.

1.16. **«Срок аренды»** - период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных Договором на основании настоящего Договора.

1.17. **«Стороны»** - Арендатор и Арендодатель в значениях, указанных выше.

1.18. Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце по розничной продаже Арендатором товаров в Арендваемом помещении через установленные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам, и за безналичный расчет, не включая НДС, которая соответствует фискальным данным, представленными Арендатором налоговым органам.

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 Помещение, казанное в п.1.12 Договора.

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности, указанной в п. 1.8. настоящего Договора.

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. Постоянная часть арендной платы за общую площадь Помещений (далее – Постоянная часть арендной платы) включает в себя плату за владение и пользование Помещением, инженерно-технической инфраструктурой Помещения, площадкой для хранения мусора, местом для размещения информационной конструкции, вывески и охладителей (конденсаторов). Арендатор не выплачивает Арендодателю иных сумм, кроме прямо предусмотренных настоящим договором.

Арендная Плата начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

3.2.1. Ежемесячная Постоянная часть арендной платы составляет:

1) в период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 10 500 000 (десять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

2) в период с 01.04.2022 г. по 31.10.2022 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 5 750 000 (пять миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС за помещение в месяц. Условие по товарообороту предусмотренного пунктом 3.2.2 не применяется и не выплачивается.

В случае, если Арендатором не будут выполнены ремонтно-строительных работы в Помещении, включающие в том числе перепланировку и замену торгового оборудования предусмотренные пунктом 3.2.14 (далее – «Работы») в период с 27 января 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно), то размер ежемесячной Постоянной части арендной платы в период с 01.04.2022 г. по 31.10.2022 г. будет равен 10 500 000 (десять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС за помещение в месяц.

3) в период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 10 710 000 (десять миллионов семьсот десять тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

4) в период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 11 031 300 (одиннадцать миллионов тридцать одна тысяча триста) рублей 00 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

5) в период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 11 472 552 (одиннадцать миллионов четыреста семьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят два) рубля 00 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

6) в период с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 11 931 454 (одиннадцать миллионов девятьсот тридцать одна тысяча четыреста пятьдесят четыре) рубля 08 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

7) в период с 01.01.2027 г. по 31.12.2027 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 12 408 712 (двенадцать миллионов четыреста восемь тысяч семьсот двенадцать) рублей 24 копейки, без учета НДС за помещение в месяц;

8) в период с 01.01.2028 г. по 31.12.2028 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 12 905 060 (двенадцать миллионов девятьсот пять тысяч шестьдесят) рублей 73 копейки, без учета НДС за помещение в месяц;

9) в период с 01.01.2029 г. по 31.12.2029 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 13 421 263 (тринадцать миллионов четыреста двадцать одна тысяча двести шестьдесят три) рубля 69 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

10) в период с 01.01.2030 г. по 31.12.2030 г. размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 13 958 113 (тринадцать миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч сто тринадцать) рублей 69 копеек, без учета НДС за помещение в месяц;

11) в период с 01.01.2031 г. по дату подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) помещения размер ежемесячной Постоянной части арендной платы равен 14 516 438 (четырнадцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч четыреста тридцать восемь) рублей 24 копейки, без учета НДС за помещение в месяц.

3.2.2. В случае если сумма **9% (девять процентов)** от Товарооборота, не включая НДС, за оплачиваемый месяц будет больше размера ежемесячной Постоянной части арендной платы, определенной в соответствии с пунктом 3.2.1. Договора, то ежемесячная Постоянная часть арендной платы принимается равной **9% (девять процентов)** от Товарооборота, не включая НДС, за оплачиваемый месяц.

Размер Товарооборота определяется на основании справки о размере товарооборота от реализации товаров, достигнутого Арендатором, за оплачиваемый календарный месяц (по тексту настоящего Договора – «**Справка о размере товарооборота**»).

В состав Товарооборота не включаются:

- подлежащие уплате Арендатором суммы налога на добавленную стоимость (НДС) за товар, переданный в Помещении;
- оплата за услуги операторов сотовой связи и иных третьих лиц, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении, на основании заключенных между Арендатором и такими операторами/третьими лицами агентских и иных посреднических договоров;
- сумма скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей, скидки для персонала);
- все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
- доходы от сдачи Помещения или его части в субаренду;
- платежи в счет приобретения лотерейных билетов покупателями;
- платежи в счет приобретения подарочных карт, сертификатов, карт контента.

Справка о размере товарооборота должна включать информацию о товарообороте всей контрольно-кассовой техники, установленной в Помещении.

Справка о размере товарооборота предоставляется Арендатором Арендодателю по форме, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, в течение 10 (десять) рабочих дней с даты окончания оплачиваемого месяца. Арендатор вправе направить Справку о размере товарооборота как в бумажном, так и в электронном виде. В случае направления ее в электронном виде, Справка о размере товарооборота заверяется ЭЦП Арендатора и направляется Арендодателю по следующему адресу электронной почты: fond@olma.ru.

Кроме того, с целью проверки данных о размере Товарооборота Арендодатель вправе запрашивать у оператора фискальных данных (далее – «ОФД»), с которым у Арендатора как у пользователя, применяющего контрольно-кассовую технику (далее – «ККТ») заключен договор на обработку фискальных данных, информацию о Товарообороте с ККТ Арендатора, установленной в Помещении (в виде электронных таблиц по форме, согласованной между Арендатором и ОФД) за период не более чем 3 (три) месяца, предшествующих запросу. Настоящим Арендатор дает свое полное и безотзывное согласие на получение Арендодателем у ОФД Арендатора документов, указанных в настоящем абзаце. При необходимости и по запросу Арендодателя и/или ОФД Арендатор обязан предоставить свое отдельное согласие на получение указанных данных. В случае отказа оператора «ОФД» от заключения договора с Арендодателем, Арендатор предпринимает все зависящее от него действия с целью содействия заключению соответствующего договора.

Под термином «ОФД» понимается оператор фискальных данных Арендатора, имеющий разрешение на обработку фискальных данных в соответствии с действующим законодательством РФ в сфере применения контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и/или расчетов с использованием электронных средств платежа. Арендатор при этом соглашается

предоставить Арендодателю информацию об ОФД Арендатора, а именно его название и контактные данные с целью обращения Арендодателя к ОФД для получения указанных выше документов.

Все расходы, связанные с получением указанной в настоящем пункте информации и документов от ОФД, несет Арендодатель.

В случае выявления ошибки в предоставленных Арендатором Справках о размере товарооборота, результате которой будет установлена недоплата Арендатором Постоянной части арендной платы, Арендатор производит соответствующую доплату в срок не более 10 (десять) рабочих дней с даты выявления ошибки и получения соответствующего требования от Арендодателя с приложением подтверждающих документов.

3.3. В Постоянную часть 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 вентилиационного, пожарно-охранного оборудования;
- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- плата за вывоз мусора и твердых бытовых отходов (далее – ТБО) / твердых коммунальных отходов (далее – ТКО);
- 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. Постоянная часть арендной платы уплачивается Арендатором в следующем порядке:

3.4.1. Ежемесячная Постоянная часть арендной платы, определенная в соответствии с п. 3.2.1. Договора, уплачивается Арендатором в течение 11 (Одиннадцати) календарных дней с начала оплачиваемого месяца.

Ежемесячная Постоянная часть арендной платы за январь 2022 года, определенная в соответствии с п. 3.2.1. Договора, уплачивается Арендатором в срок до 31 января 2022 года.

3.4.2. В случае если сумма **9% (девять процентов)** от Товарооборота не включая НДС, за оплачиваемый месяц будет больше размера ежемесячной Постоянной части арендной платы, определенной в соответствии с пунктом 3.2.1. Договора, то Арендатор в срок до 10-го числа месяца следующего за месяцем, за который вносится арендная плата, обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя денежные средства в размере разницы между ежемесячной Постоянной частью арендной платы, определенной в соответствии с пунктом 3.2.2. Договора и ежемесячной Постоянной частью арендной платы, определенной в соответствии с пунктом 3.2.1. Договора.

3.4.3. К ставке Постоянной части арендной платы добавляется сумма налога на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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, по оплате арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 77:05:0012001:73, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, стр. 1, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, по оплате страховых взносов (страховых премий) по договорам страхования, заключенных Арендодателем в отношении Здания / Помещения.

3.5.1. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показаниям установленных в Помещении счетчиков (индивидуальных приборов учета) или, в случае если счетчики не установлены или не исправны, по коммерческим узлам учета. 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.

В случае если прибор учета тепла у Арендодателя отсутствует, не функционирует, не принят к коммерческому учету или Арендодатель не передает показания снабжающей организации, обеспечивающей сезонное отопление Помещения и Здания, то Арендодатель при расчете Арендатору стоимости отопления обязан применять понижающий коэффициент 0,5 (от полученных Арендодателем документов соответствующей снабжающей организации). В случае если Арендодатель такой коэффициент не учтет в полученных Арендатором документах, Арендатор вправе не осуществлять компенсацию стоимости отопления за соответствующий месяц до момента исправления Арендодателем документов с учетом указанного в настоящем абзаце коэффициента (срок компенсации стоимости отопления начнет исчисляться с момента получения Арендатором документов, учитывающих указанный коэффициент).

3.5.2. Размер возмещаемых Арендодателю расходов по оплате арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 77:05:0012001:73, расположенном по адресу: г. Москва, д. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, стр. 1, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, рассчитывается на основании действующих ставок арендной платы, устанавливаемых уполномоченными органами города Москвы.

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

3.6. Переменная часть Арендной платы, предусмотренная п. 3.5. Договора, уплачивается Арендатором в российских рублях, на основании выставляемых Арендодателем счетов с приложением копий документов, подтверждающих расходы (копии счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) и прочие), в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Арендатором каждого счета. Кроме того, Арендодатель предоставляет счет-фактуру, акт оказанных услуг или УПД на выставленную часть переменной арендной платы.

3.7. Оплата Постоянной и Переменной части Арендной платы осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

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

В случае если Арендатор перечислит Арендодателю денежные средства в размере, превышающем размер Постоянной части Арендной платы за соответствующий месяц Срока аренды, то разница между суммой фактически перечисленных денежных средств и размером Постоянной части Арендной платы за соответствующий месяц Срока аренды, может быть учтена Арендодателем в качестве авансового платежа Арендатора в счет оплаты Постоянной и/или Переменной части Арендной платы за следующий оплачиваемый месяц.

3.9. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию (эксплуатации) Здания/Помещения, земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Шипиловская, вл. 50, корп. 1, стр. 1, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, а также прилегающих к Зданию территорий в границах, устанавливаемых уполномоченными органами г. Москвы (далее – прилегающие территории), от своего имени и за счет собственных средств заключает договоры на обслуживание земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73, прилегающих территорий и расположенного на них имущества, в том числе: осуществляет уборку земельного участка и прилегающих территорий, очистку кровли Здания от снега, наледи и сосулек, посыпание земельного участка и прилегающих территорий противогололедными реагентами, вывоз мусора и ТБО (ТКО) 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.

Арендатор самостоятельно несет расходы по праздничному оформлению Здания/Помещения и прилегающих к Зданию территорий в границах, устанавливаемых уполномоченными органами г. Москвы.

3.10. 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.

3.11 Стороны пришли к соглашению, что любые авансовые платежи, предварительные оплаты, отсрочки и/или рассрочки платежей по Договору не являются коммерческим кредитом по смыслу статьи 823 ГК РФ и не дают кредитору по соответствующему денежному обязательству права и не являются основаниями для начисления и взимания процентов за пользование денежными средствами на условиях и в порядке, предусмотренном ст. 317.1 ГК РФ.

Статья 4. СРОК ДОГОВОРА.

4.1. Настоящий договор заключен **на срок до 31 декабря 2031 года (включительно).**

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты его государственной регистрации. Срок аренды по настоящему Договору исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.2. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по Договору, по истечении Срока аренды, будет иметь, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение нового договора аренды на Помещение на новый срок только при одновременном совпадении следующих условий:

1) Арендатор письменно уведомил Арендодателя о своем желании воспользоваться преимущественным правом не позднее чем за 180 (сто восемьдесят) календарных дней до окончания Срока аренды;

2) Арендатор не позднее чем за 150 (сто пятьдесят) календарных дней до окончания Срока аренды достиг письменной договоренности с Арендодателем о размере Арендной платы за Помещение по новому договору аренды Помещений на новый срок.

4.3. Преимущественное перед другими лицами право на заключение нового договора аренды на Помещение на новый срок прекращается и/или не возникнет при наступлении следующих обстоятельств:

1) В случае если Арендатор в срок, установленный пп. 1 п. 4.3. Договора не уведомит Арендодателя о своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок;

2) В случае досрочного расторжения Договора;

3) В случае желания Арендатора заключить договор аренды на новый срок не на все Помещение;

4) В случае если не позднее чем за 150 (сто пятьдесят) календарных дней до окончания Срока аренды Стороны не достигнут письменной договоренности о размере Арендной платы за Помещение по новому договору аренды Помещений на новый срок.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. без ущемления Коммерческой деятельности Арендатора при условии предварительного уведомления Арендатора (не позднее чем за 1 (один) рабочий день) - на беспрепятственный доступ в Помещение для:

1) осмотра Помещения на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством но не более 1 (одного) раза в месяц;

2) осмотра Помещения независимым оценщиком с целью подготовки Отчета о рыночной стоимости Здания / Помещения;

3) осмотра Помещения представителем страховой организации с целью заключения договоров страхования Помещений / Здания;

4) показа Помещения потенциальным арендаторам в случае, если до истечения Срока аренды осталось не более 180 (сто восемьдесят) календарных дней и Стороны не пришли к соглашению о заключении договора аренды Помещений на новый срок в порядке, предусмотренном Договором. Показ может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

5.1.2. 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;

5.1.3. 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. При этом в случае, если в результате таких действий Арендодателя, ведение коммерческой деятельности в Помещении становится невозможным по мнению Арендатора, Арендатор вправе прекратить коммерческую деятельность и не оплачивать Арендную плату на период проведения работ Арендодателя. 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;

5.1.4. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора,

5.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.2.1. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и допуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.

5.2.2. Обеспечить в Помещении и площадях общего пользования возможность пользования коммунальными услугами (холодным и горячим водоснабжением, отоплением, производственной и бытовой канализацией, электроснабжением), в том числе обеспечить Помещение электроснабжением: 315 кВт по II категории надежности.

В случае отсутствия в Помещении по вине Арендодателя в течение 8 (восьми) часов в течение суток в объеме, предусмотренном настоящим пунктом, одной/нескольких/всех из указанных коммунальных услуг, а равно невозможности в указанный период времени беспрепятственно эксплуатировать зону разгрузки (дебаркадер), Арендатор вправе:

1) приостановить свою Коммерческую деятельность в Помещении в виде закрытия магазина Арендатора, расположенного в Помещении. В таком случае Арендная Плата с даты (включительно) начала приостановки Коммерческой деятельности Арендатора в Помещении не начисляется и не оплачивается за каждый день до даты открытия магазина Арендатора, расположенного в Помещении, в результате возобновления подачи указанных коммунальных услуг в Помещение и восстановления возможности в полном объеме эксплуатировать дебаркадер, или

2) продолжать использовать Помещение по его целевому назначению, но при этом Стороны пришли к соглашению, что условия пользования Помещением, предусмотренные настоящим договором, у Арендатора существенно ухудшатся, в связи с чем размер Постоянной части арендной платы за сутки, в которых отсутствовало обеспечение Помещения указанными коммунальными услугами и/или возможность беспрепятственно эксплуатировать дебаркадер в течение указанного выше времени, автоматически уменьшается на 50 % (пятьдесят процентов) от действующего на дату начала указанных обстоятельств размера Постоянной части арендной платы за такие сутки, до момента устранения данных обстоятельств.

Указанные в настоящем пункте положения не применяются в случае отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ежегодной профилактики.

5.2.3. В случае досрочного расторжения/прекращения действия настоящего договора по инициативе Арендодателя, признания настоящего договора недействительным/незаключенным, а также условий, предусмотренных п. 12.3 Договора, Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с даты освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов Улучшений Помещения, выполненных при подготовке Помещения к использованию по целевому назначению.

Под Улучшениями Помещения Стороны понимают:

1) улучшения, которые нельзя отделить без вреда для имущества,

2) работы, которые отнесены Сторонами к неотделимым улучшениям, даже если результат таких работ можно отделить без вреда для имущества;

3) иные работы и затраты на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению, в том числе направленные на ремонт Помещения, прокладку и ремонт коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения и т.д.

Стоимость Улучшений Помещения определяется по документам, подтверждающим фактические затраты, с учетом амортизационных отчислений по данным бухгалтерского учета Арендатора. Настоящим Арендодатель согласовывает Арендатору стоимость Улучшений Помещения, выполненных в период с 27.01.2022 г. по 31.05.2022 г. при осуществлении работ по ремонту Помещений, расположенных на 1 (первом) и 2 (втором) этажах Здания, в сумме не более 89 716 759 миллионов рублей, включая НДС.

Арендодатель также обязуется компенсировать Арендатору в срок, указанный в абз. 1 настоящего пункта договора, стоимость иных произведенных в Помещении улучшений/работ, выполненных в Помещении в процессе осуществления Арендатором коммерческой деятельности, которые были согласованы с Арендодателем.

5.2.4. Арендодатель предоставляет Арендатору на фасаде Здания места для размещения Арендатором информационных конструкций с товарным знаком (знаком обслуживания) Арендатора и/или его субарендатора, а также обязуется предоставить Арендатору место на входных дверях в Помещение для размещения Арендатором и/или его субарендатором в соответствии со статьей 9 ФЗ «О защите прав потребителей», вывески, содержащей информацию о своем фирменном наименовании, месте нахождения (юридический адрес) и режиме работы.

Расходы на изготовление, установку и обслуживание информационных конструкций Арендатора и указанной выше вывески несет Арендатор.

Арендодатель обязуется не допускать со своей стороны отказа в согласовании паспорта рекламного места Арендатора или иного документа, необходимого для размещения информационных конструкций и вывески, кроме случаев, если паспорт/иной документ не соответствуют действующему законодательству РФ.

В случае если действующим законодательством предусмотрена необходимость согласования проекта размещения информационных конструкций (вывесок) на фасаде Здания (концепция фасада/дизайн-проект размещения вывесок и пр.), Арендатор обязуется за свой счет согласовать данный проект с учетом указанных в настоящем пункте мест для размещения информационных конструкций.

Кроме того, в дальнейшем, в случае необходимости внесения в период действия настоящего договора каких-либо изменений в проект, указанный в абзаце выше/согласования иных проектов, позволяющих в соответствии с действующим законодательством размещать на фасаде Здания информационные конструкции (вывески), Арендатор обязуется их внести/согласовать своими силами и за свой счет.

Плата за предоставление мест для размещения вышеуказанных информационных конструкций и вывески включена в Постоянную часть Арендной платы.

5.2.5 В течение всего срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие счета-фактуры (при применении Арендодателем общей системы налогообложения) и акты оказанных услуг в соответствии с порядком и в сроки, установленные действующим налоговым законодательством РФ и условиями настоящего договора.

5.2.6 В течение всего срока аренды Арендодатель обязуется в срок не более 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора, предоставлять Арендатору всю имеющуюся у Арендодателя, как у собственника Здания/Помещения, документацию, и необходимую, согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешений на торговлю, согласований и лицензий, в том числе предоставлять оригиналы полученных в соответствии с действующим законодательством РФ документов технического учета/кадастрового учета/кадастровой деятельности на Здание/Помещение.

В случае отсутствия у Арендодателя каких-либо документов, необходимых Арендатору, Арендодатель обязуется выдать Арендатору доверенность на получение указанных документов в государственных или муниципальных органах и учреждениях.

5.2.7. Производить капитальный ремонт Здания своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Здания определяются на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской

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

При проведении капитального ремонта Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора и/или его субарендаторов. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, график и технология выполнения работ по капитальному ремонту Помещения, при этом Арендатор не вправе необоснованно отказать в данном согласовании Арендодателю.

Если в ходе проведения капитального ремонта Помещения и/или Здания Помещение невозможно будет использовать полностью или частично по назначению, указанному в п.1.8. настоящего договора, Арендатор вправе не осуществлять торговую деятельность в Помещении (приостановить использование Помещения по настоящему договору) в течение времени проведения капитального ремонта, предупредив об этом Арендодателя. В этом случае Арендная Плата и иные платежи за весь срок приостановления не начисляются и не уплачиваются.

5.2.8. В минимально технически необходимые сроки устранять (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии, а также их последствия, в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Здания системах согласно Акту возмещения эксплуатационной ответственности, в случаях, если такие неисправности/аварии не вызваны действиями, за которые несет ответственность Арендатор.

5.2.9. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления).

5.2.10. Стороны обязуются проводить сверку расчетов по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Инициатором проведения сверки может являться любая из сторон настоящего договора, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки по адресу электронной почты.

Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки, Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор в тот же срок обязан направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.

Срок подписания и направления в адрес стороны-инициатора Акта сверки не должен превышать (двадцать) рабочих дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

5.2.11. Арендодатель обязуется не разглашать каким-либо третьим лицам информацию, полученную от Арендатора в процессе исполнения настоящего договора, в том числе о размере оборота. Указанные ограничения не распространяются на случаи, когда разглашение такой информации соответствует нормам действующего законодательства РФ.

5.2.12. В случае изменения сведений о Помещении и/или Здании в соответствии с действующим законодательством, Арендодатель обязан внести соответствующие изменения в официальные данные кадастра, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также кадастровый учет недвижимого имущества.

5.2.13. Арендодатель обязуется содержать в технически исправном состоянии и принятом по акту в эксплуатацию узел учета тепловой энергии в Здании.

5.2.14. Настоящим Арендодатель выражает свое полное согласие на проведение Арендатором в период с 27 января 2022 года по 31 мая 2022 года (включительно) запланированных ремонтно-монтажных работ в Помещении (отклонение от даты возможно не более чем на 7 (семь) календарных дней как в отношении даты начала, так и в отношении даты окончания работ), включающих в том числе перепланировку и замену торгового оборудования (далее – «Работы») при условии обязательного согласования с Арендодателем и при необходимости компетентными государственными органами и

организациями проектной документации (далее – «Проектная документация») на выполняемые Работы, Арендодатель не вправе отказать Арендатору в согласовании/утверждении указанной документации, за исключением случаев, когда документация противоречит действующему законодательству РФ.

Полный перечень проводимых в Помещении Работ, а также дату их начала и окончания в пределах вышеуказанного периода, Арендатор определяет самостоятельно.

5.2.15 Арендодатель обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендатора в электронном виде Проектной документации в составе: АР, ВК, ОВиК, ЭОМ рассмотреть её и, при отсутствии замечаний согласовать, либо в тот же срок направить Арендатору мотивированные замечания. В случае неполучения от Арендодателя ответа в указанный срок, вышеуказанная документация считается согласованной Арендодателем, и Арендатор вправе в соответствии с ней производить Работы в Помещении.

При этом Арендодатель вправе направить Арендатору мотивированные замечания по представленному Проектной документации только, если она не соответствует требованиям СНиП, СП, нормам пожарной безопасности и иным нормам, и правилам, установленным действующим законодательством.

В случае если Арендодателем при первичном рассмотрении представленной Арендатором проектной документации будут указаны соответствующие замечания, и Арендатором такие замечания будут устранены, Арендодатель не вправе при согласовании Проектной документации после устранения Арендатором замечаний отказать в ее согласовании или согласовать ее с замечаниями, а также указать иные замечания, которые не были указаны Арендодателем при первоначальном согласовании представленной Арендатором Проектной документации, за исключением случаев, когда замечания касаются исправлений, внесенных Арендодателем после первых замечаний Арендатора.

В случае если после устранения замечаний (первоначальных и последующих) Арендатором Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Арендатора Проектной документации с исправлениями, не согласует Арендатору, Проектная документация считается согласованной Арендодателем на 5 (пятый) рабочий день с даты его получения Арендодателем, и Арендатор вправе в соответствии с таким Проектом производить работы в Помещении.

5.2.16 Для итогового согласования Арендатор предоставляет Арендодателю Проектную документацию в составе: АР, ВК, ОВиК, ЭОМ в распечатанном виде. Под понятием согласования подразумевается подписание уполномоченным представителем Арендодателя титульного листа и визки на последнем листе каждого альбома с формулировкой «Согласовано».

5.2.17 Перед началом проведения Работ Арендатор обязуется оградить контур Помещения во избежание попадания пыли, грязи в прилегающие помещения Здания, а также соблюдать условия, при которых неудобства, связанные с ремонтом Помещения, для других арендаторов будут сведены к минимуму.

5.2.18 Арендатор вправе в период с **21 января 2022 года по 31 мая 2022 года г.** (включительно) осуществлять Работы в рамках прекращенной коммерческой деятельности в Помещении, при этом арендная плата начисляется и оплачивается в полном объеме.

5.2.19 Арендодатель согласовывает Арендатору проведение последних работ в Помещении в круглосуточном режиме, в том числе «шумных» в пределах требований действующего законодательства РФ. Шумными работами Стороны приняли считать работы с применением перфораторов мощностью более 1200 Вт. каждый.

5.2.20 в случае аварий в любых инженерных сетях Здания/Помещений, вследствие их принадлежащей 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.

5.2.21 Арендодатель представляет, а Арендатор полагается на следующие заверения:

- 1) Помещение не находится под арестом;
- 2) Помещение не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п.1.8. настоящего договора назначению;
- 3) Помещение не заложено, не обременено правами третьих лиц;
- 4) Здание не является объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия, а также не обладает признаками объекта культурного наследия; на момент заключения договора Здание не расположено в охранных зонах, препятствующих выполнению строительных работ

или целевому использованию Помещения;

5) не существует лица, имеющего преимущественное по отношению к Арендатору право на заключение договора аренды Помещения;

6) Арендатор и его субарендаторы являются единственными лицами, осуществляющими в здании розничную торговлю продовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией;

7) в Здании отсутствуют предприятия/учреждения/организации, наличие и/или деятельность которых не позволяет в соответствии с законодательством осуществлять в Помещении розничную торговлю алкогольной продукцией;

8) адрес Здания/Помещения соответствует действующему законодательству и официальным данным органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также кадастровый учет недвижимого имущества;

9) Арендодателем получены все необходимые одобрения, разрешения и согласия органов управления Арендодателя и третьих лиц, необходимых для заключения настоящего договора, настоящий договор не является для Арендодателя крупной сделкой и сделкой с заинтересованностью;

11) отсутствуют какие-либо судебные и/или административные процессы, которые могут препятствовать заключению и исполнению настоящего договора, в том числе отсутствуют споры о праве собственности Арендодателя на Здание/Помещение, а также споры о признании здания/Помещения самовольной постройкой;

12) Арендодатель уплачивает налог на имущество в отношении Здания/Помещения,числяемый в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

Указанные заверения имеют существенное значение для заключения и исполнения настоящего договора Арендатором.

Арендодатель обязан обеспечить соответствие указанных в настоящем пункте заверений действительности на срок действия настоящего договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1 После подписания Акта приема-передачи Помещения Арендатор имеет право обратиться к арендодателю с предложением о производстве перепланировки Помещения или о проведении каких-либо работ, в соответствии с потребностями Арендатора. Работы, связанные с разработкой и утверждением проекта планировки Помещения, а также монтаж и демонтаж конструкций планировки производятся за свой счет Арендатора.

5.3.2. сдавать часть Помещения в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, 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.

5.3.3. без дополнительной платы разместить вывеску Арендатора на фасаде Здания / Помещения в соответствии с нормативными документами и требованиями действующего законодательства города Москвы. При этом Арендатор обязан предварительно оформить все необходимые в соответствии с законодательством разрешительные документы на размещение вывески Арендатора и предоставить их арендодателю. Работы по монтажу / установке вывески Арендатор имеет право осуществлять только на основании письменного разрешения Арендодателя.

5.3.4 Арендатор вправе не чаще чем один раз в 5 (лет) лет производить ремонт Помещения с установкой торговой деятельности на срок не более 2 (двух) месяцев. При этом Арендатор обязан до момента проведения такого ремонта согласовать с Арендодателем проект выполнения необходимых работ. Сроки и условия согласования такого проекта Арендодателем соответствуют указанным в п. 2.17 настоящего Договора.

Если иное не предусмотрено соглашением Сторон, Постоянная часть Арендной платы в период проведения ремонта Помещения уплачивается Арендатором в размере и порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

5.3.5 Арендатор имеет право выбрать провайдера (поставщика информационных услуг) самостоятельно.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1 принять Помещение по Акту приемки-передачи;

5.4.2. 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 Проектной документации, подготовленной и согласованной Арендатором за свой счет в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил - СНиП;

5.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным п. 1.8. настоящего Договора;

5.4.4. 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;

5.4.5. своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

5.4.6. 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;

5.4.7. 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;

5.4.8. обеспечить в Здании / Помещении соблюдение требований действующего законодательства РФ, включая требования правил пожарной безопасности, в том числе:

- разместить в Помещении план эвакуации людей и материальных ценностей;
- назначить лицо, прошедшее соответствующее обучение, ответственным за противопожарное состояние Здания / Помещения и проведение эвакуации людей и материальных ценностей;
- за свой счет проводить обучение своего персонала Правилам пожарной безопасности и действиям в случае чрезвычайной ситуации, согласно требованиям, установленным действующим законодательством РФ;
- оснастить Здание / Помещение необходимыми средствами пожаротушения и пожарной сигнализации, имеющими соответствующие сертификаты, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, нормативных актов г. Москвы;
- согласовывать с УГПС г. Москвы и иными уполномоченными законодательством РФ органами все пожароопасные, ремонтно-строительные и иные работы, влияющие на пожарную безопасность Помещения/Здания;
- обеспечить запрет курения в Помещении.

Арендатор несет полную ответственность за свои действия или действия своих представителей и соблюдение правил пожарной безопасности в Помещении в соответствии с законодательством РФ.

5.4.9. При хранении имущества Арендатора в Помещении соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством РФ и г. Москвы;

5.4.10. не производить никаких перепланировок и переоборудование Помещения, изменение внешнего и внутреннего вида Помещения без предварительного письменного Разрешения Арендодателя;

5.4.11. осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в РФ и г. Москве;

5.4.12. 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;

5.4.13. письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещений не позднее, чем за 150 (сто пятьдесят) календарных дней до окончания Срока аренды;

5.4.14. немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания;

5.4.15. немедленно информировать Арендодателя о получении каких либо, писем, уведомлений, указов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления

и других событиях и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя;

5.4.16. получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении работ, связанных с перепланировкой и/или реконструкцией, изменением внешнего и внутреннего вида Помещений (части Помещений).

В целях получения согласия Арендодателя на осуществление в Помещении работ, связанных с перепланировкой и/или реконструкцией, изменением внешнего и внутреннего вида Помещений (части Помещений), Арендатор обязан направить Арендодателю запрос, содержащий, в том числе информацию о планируемых работах, а также сроках производства указанных работ, с обязательным указанием даты начала и даты окончания производства работ.

До начала оформления Помещений представить Арендодателю дизайн-проект оформления Помещений, его интерьера и общего декоративного оформления. О любом изменении дизайна внешнего вида Помещений Арендатор, обязан своевременно уведомлять Арендодателя;

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

5.4.17.1. освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии по Акту сдачи-приемки помещений, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа, либо вернуть с учетом произведенной перепланировки.

5.4.17.2. вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из помещения, все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку в размере ставки Постоянной части арендной платы, установленной Договором на момент возврата Помещения за каждый календарный день просрочки.

5.4.18 в случае проведения перепланировки, реконструкции, изменения внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения) Арендатор обязан в течение 24 (двадцати четырех) месяцев с даты окончания производства работ, указанной в письменном согласии Арендодателя на осуществление в помещении работ, связанных с перепланировкой и/или реконструкцией, изменением внешнего и внутреннего вида Помещений (части Помещений) и не позднее даты прекращения действия Договора:

1) за свой счет получить согласование произведенных работ в уполномоченных на то органах или службах;

2) за свой счет получить техническое заключение о безопасности произведенных работ;

3) за свой счет обеспечить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию всех перепланировок Помещения, произведенных Арендатором;

4) за свой счет обеспечить внесение изменений в документы БТИ «в черных линиях»;

5) предоставить Арендодателю:

• Проект перепланировки, реконструкции, изменения фасадов;

• Разрешение на строительство (в случае проведения реконструкции);

• Техническое заключение о безопасности произведенных работ по перепланировке, изменению внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения);

• Технический план Помещения, отражающий состояние Помещения после проведения перепланировки, реконструкции, изменения внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения);

• Документы БТИ (поэтажные планы «в черных линиях» и экспликацию), отражающий состояние помещения после проведения перепланировки, реконструкции, изменения внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения).

При этом Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Арендатора нотариально удостоверенную доверенность сотрудников Арендатора для совершения действий, указанных в данном пункте.

Статья 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

6.1. Арендатор в течение Срока аренды обязуется без Разрешения Арендодателя не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении (в частности, не заменять и не устанавливать покрытия пола, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания,

нешние антенны, спринклерные системы). Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение Проектную документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на отделимые и неотделимые.

6.2. 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.

6.3. 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.

Статья 7. СТРАХОВАНИЕ.

7.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

7.2. В течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня начала коммерческой деятельности Арендатора, Арендатор обязуется заключить 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 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

7.3. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п. 7.2. настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

7.4. Арендатор обязан предоставить Арендодателю договоры страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

7.5. В случае если договоры страхования (страховых полисов) не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с возмещением 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.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное выполнение соответствующих обязательств по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств, которые повлияли на исполнение указанных обязательств.

8.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет об этом другую Сторону. Обязанность по доказыванию факта обстоятельства непреодолимой силы возлагается на Сторону, для которой такое обстоятельство наступило.

8.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов судебной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по настоящему договору.

8.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему договору, на которые повлияли указанные обстоятельства, откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более трех месяцев, любая из Сторон вправе потребовать расторжения настоящего договора.

Статья 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения настоящего договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки. Убытки взыскиваются сверх неустойки.

9.2. Претензии одной Стороны в связи с неисполнением условий настоящего договора должны быть обоснованы, оформлены в письменном виде и подлежат рассмотрению в течение 10 (десяти)

рабочих дней с даты получения такой претензии другой Стороной. В случае не устранения виновной Стороной выявленных нарушений/неудовлетворения полученной претензии, вторая Сторона вправе по истечении срока, предусмотренного в настоящем пункте договора, обратиться в суд.

9.3 В случае просрочки Арендатором выплаты Арендной Платы Арендодатель вправе отребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,05 (ноль целых пять сотых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

9.4 Любые меры ответственности в связи с неисполнением настоящего договора подлежат применению только в случае письменного требования Стороны, чьи права и интересы были нарушены.

9.4 Уплата неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

9.5 Все споры между Сторонами, по которым не достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.

9.6 В случае если право собственности Арендодателя на Помещение будет оспорено, а равно в случае признания Здания самовольной постройкой, в результате чего настоящий договор будет оспоренно расторгнут/прекращен/признан недействительным, а равно в случае признания настоящего договора недействительным/незаключенным по любым основаниям, Арендодатель обязан возместить Арендатору потери (ст. 406.1 ГК РФ) в сумме документально подтвержденных расходов при проведении Арендатором ремонтно-строительных работ, направленных для начала осуществления торговой деятельности Арендатора в Помещении.

9.7. В случае если налог на имущество в отношении Здания/Помещения рассчитывается на основе его балансовой стоимости, и Арендодатель перестает учитывать на своем балансе Здание/Помещение в качестве объекта основных средств в порядке, установленном действующим законодательством для ведения бухгалтерского учета, и прекращает уплачивать налог на имущество в отношении Здания/Помещения, Арендодатель обязан уведомить Арендатора о таких изменениях в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их наступления. Арендодатель при этом обязан компенсировать Арендатору расходы последнего на оплату начисленного и уплаченного Арендатором в бюджет налога на имущество в отношении Помещения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендатора с приложением подтверждающих документов. Если исполнение Арендодателем обязанности по уведомлению Арендатора, предусмотренной настоящим пунктом, повлекло привлечение Арендатора к ответственности за совершение налогового правонарушения, Арендодатель обязан компенсировать Арендатору расходы на оплату соответствующего штрафа. Арендатор вправе в одностороннем порядке осуществить зачет расходов на оплату налога на имущество в счет Арендной Платы.

9.8 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.

9.9. Все штрафы, неустойка и (или) пени, предусмотренные настоящим Договором за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендодателем своих обязательств, будут оплачены за счет собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК», на момент признания указанных штрафов, неустоек, пеней.

Статья 10. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.

10.2. 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 11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

11.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста настоящего договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и иных 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.

11.2. 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 оставшимся Арендатором (за исключением предоставления поставщикам текста пунктов касающихся финансовых вопросов по настоящему Договору).

Статья 12. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до истечения срока, предусмотренного п.4.1. настоящего договора.

12.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

12.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:

- 1) когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или
- 2) переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, и/или
- 3) неисполнения заверений, предусмотренных п.5.2.21 настоящего договора, и/или

12.4. Арендатор вправе в любой момент отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с письменным уведомлением Арендодателя за 180 (сто восемьдесят) календарных дней до даты расторжения.

12.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Статья 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Арендатор имеет право на проведение за свой счет в Помещении рекламно-информационной деятельности.

13.2. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором в течение 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 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Режим работы магазина Арендатора и/или его субарендаторов в Помещении устанавливается самостоятельно, при условии круглосуточного осуществления погрузочно-разгрузочных и иных работ, необходимых для ведения торговой деятельности в Помещении.

14.2. Для целей настоящего договора Стороны приняли считать «рабочим днем» - обычный рабочий день в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе.

14.3. Порядок направления Сторонами документов следующий (за исключением случаев, прямо указанных в настоящем договоре):

- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции, указанному в Разделе 15 настоящего договора;
- или
- курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции, указанному в Разделе 9 настоящего договора.

В случае направления Арендодателем каких-либо требований, претензий и иных документов, такие претензии, требования и иные документы дублируются по электронному адресу Арендатора

renda.perekrestok@x5.ru. При этом, несмотря на дублирование документов по электронной почте, датой получения документов будет считаться дата получения их Арендатором по почте или курьерской службой.

Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, когда Стороны прямо в настоящем оговоре предусмотрели возможность передачи документов по электронной почте.

14.3.1 В случае направления документов по почте датой получения данного почтовогоправления является дата его вручения адресату. В случае отказа адресата от получения корреспонденции датой вручения документа считается дата такого отказа. В случае возврата почтовогоправления по причине истечения срока хранения датой вручения сообщения считается 7 (седьмой) день с даты поступления документа в отделение почтовой связи адресата.

14.4 По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.5 В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, произошедших в зоне ответственности Арендодателя, определенной Соглашением о разграничении эксплуатационной ответственности, Арендодатель за свой счет принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если указанные события произошли по причинам, за которые несет ответственность Арендатор.

14.6 При заключении и исполнении настоящего договора Арендодатель обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение своими представителями, аффилированными лицами и привлеченными к исполнению настоящего договора третьими лицами применимого законодательства о противодействии коррупции, в том числе не предлагать, не выплачивать и не разрешать выплату денежных средств или иных ценностей прямо или косвенно любым физическим лицам (включая работников Арендатора, государственных служащих, лиц, занимающих государственные должности, а также членов их семей), юридическим лицам и органам власти и местного самоуправления для оказания влияния на действия или решения таких лиц и органов власти и местного самоуправления с целью получить какие-либо преимущества.

В случае нарушения Арендодателем вышеуказанных обязательств, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

14.7 Эксплуатационная ответственность за техническое состояние, проведение технического обслуживания систем противопожарной защиты Помещения определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

14.8 Стороны особо оговорили, что в случае смены Арендодателя (регистрации перехода права собственности на Помещение за другим лицом), прежний Арендодатель обязан перечислить новому Арендодателю все денежные суммы, уплаченные Арендатором и не зачтенные на день регистрации перехода права собственности на нового Арендодателя, в том числе любые переплаты, авансовые/обеспечительные платежи, уплаченные Арендатором. Кроме того, к новому Арендодателю переходит обязанность по компенсации стоимости неотделимых улучшений.

14.9 Настоящий договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двухстороннего соглашения.

Все изменения и дополнения считаются действительными, если они совершены в письменной форме и вступают в силу с даты их подписания.

14.10 Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 – Форма Справки о размере товарооборота;
- Приложение № 2 – Соглашение о разграничении эксплуатационной ответственности;
- Приложение № 3 – Соглашение о разграничении эксплуатационной ответственности за техническое состояние и обслуживание систем противопожарной защиты Помещения;

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»

127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 1, этаж 2, пом. II, ком. 9, 10, 11, 12, 18, 19

ОГРН 1037739831326

ИНН 7707500642, КПП 770701001,

банковские реквизиты:

с/с 40701810200130000058

Банк ВТБ (ПАО) г. Москва,

с/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

АРЕНДАТОР:

АО «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

р/с 40702810502200000785

в АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

в ОПЕРУ Московского ГТУ ЦБ РФ

БИК 044525593



/ К.В. Виноградов /



/ А.М. Попов /

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года

ФОРМА СПРАВКИ О РАЗМЕРЕ ТОВАРООБОРОТА

ФОРМА СПРАВКИ О РАЗМЕРЕ ТОВАРООБОРОТА

Чет по вырубке ТД Перекресток АО Дата: _____

Период: _____

Объекту: _____

(адрес объекта)

Сумма за период, в том числе НДС _____ (Сумма прописью)

Счет арендной платы (контрагент):

_____ Расчет процента от товарооборота

Генеральный директор _____

М.П.

Чет по вырубке ТД Перекресток АО Дата: _____

Период: _____

Объекту: _____

(адрес объекта)

Сумма за период, в том числе НДС _____ (Сумма прописью)

Счет арендной платы (контрагент):

_____ Расчет процента от товарооборота

Генеральный директор _____

М.П.

Форма согласована

ПОДПИСИ СТОРОН

от Арендодателя:

 Виноградов К.В./

от Арендатора:

 /А.М. Попов/

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года

Соглашение о разграничении эксплуатационной ответственности

1. Система электроснабжения.

1.1. Арендодатель предоставляет точку подключения в помещении электрошитовой Арендатора.
 1.2. Граница эксплуатационной ответственности Арендатора - болтовое соединение кабельных конечников питающих кабелей ВРУ Арендатора. Зона ответственности Арендатора, далее по присоединению в сторону Арендатора, включая все электрооборудование, в том числе приборы измерения.

1.3. Арендатор своими силами устанавливает защитные АВ и производит разводку своей электрической сети по предварительно согласованному с Арендодателем проекту.

1.4. Границей балансовой принадлежности электроустановок между «Арендодателем» и Арендатором» является болтовое соединение на вводном (вводных) автомате (автоматах) во ВРУ Арендатора.

1.5. «Арендодатель» обязан обеспечить наличие напряжения установленной мощности на границе эксплуатационной ответственности, «Арендатор» обязан в любое время суток обеспечить беспрепятственный доступ технического персонала «Арендодателя» (список согласуется с уполномоченным представителем «Арендатора») и Ростехнадзора ко всем электроустановкам Арендатора», за исключением серверной (вход в указанное помещение возможен только в сопровождении уполномоченного представителя «Арендатора»).

1.6. В случае если соответствующий поставщик электроэнергии в Здание планирует отключение электроснабжения для проведения профилактических работ, «Арендодатель» должен предупредить об этом «Арендатора» не менее чем за 3 (три) дня или сразу же, по факту поступления такой информации арендодателем.

1.7. В случае несвоевременного предупреждения «Арендодателем» «Арендатора» об отключении электроснабжения для проведения профилактических работ, «Арендодатель» несет ответственность за причиненные «Арендатору» убытки.

1.8. Арендодатель имеет право немедленно отключить электроустановку Арендатора с последующим сообщением Арендатору о причинах отключения в случае:

1.8.1. Повреждения электросетевого оборудования вследствие форс-мажорных обстоятельств или из-за повреждения линий электроснабжения посторонними лицами, а также виновных действий Арендатора.

1.8.2. Необходимости принятия неотложных мер по предупреждению и ликвидации технологических нарушений и аварий.

1.8.3. Наличия опасности для жизни людей.

1.8.4. Необходимости при тушении пожаров, ликвидации последствий стихийных явлений.

1.8.5. Получения команды системного оператора (по графикам ограничения потребления электрической энергии (мощности)).

1.9. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Арендатора, последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.

1.10. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе Арендатора, а также за повреждение оборудования Арендодателя, вызванного виновными действиями персонала Арендатора, ответственность несет Арендатор.

1.11. При неудовлетворительном состоянии электроустановок Арендатора, подтвержденном инспектором государственного энергетического надзора, электроустановки Арендатора могут быть отключены до приведения их в соответствии с требованиями нормативных документов.

1.12. При массовом обесточивании потребителей очередность восстановления электроснабжения определяется Арендодателем.

1.13. Арендодатель и Арендатор обязуются эксплуатировать находящиеся в зоне их эксплуатационной ответственности оборудование в соответствии с Правилами технической

эксплуатации электроустановок потребителей, Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок, ПУЭ.

2. Система холодоснабжения.

2.1. Вся система холодоснабжения в Помещении выполняется силами и за счёт средств Арендатора.

3. Система дренажа.

3.1. Система дренажа в Помещении выполняется силами и за счёт средств Арендатора.

4. Система водопровода.

4.1. Все магистральные трубопроводы и находящаяся на них запорная регулирующая и сливная арматура относятся к зоне ответственности Арендодателя.

4.2. Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура, отсекающая магистральные трубопроводы внутри Помещения.

4.3. Схема:



5. Система отопления.

5.1. Все трубопроводы, расположенные после запорной и регулирующей арматуры в помещении теплового пункта – относятся к зоне ответственности Арендатора. Приборы отопления также входят в зону ответственности Арендатора.

5.2. Арендатор отвечает за сохранность системы отопления в границах арендуемого помещения, готовит систему теплоснабжения к отопительному периоду, подписывает Акт проверки готовности к отопительному периоду, проводит испытания системы.

6. Система канализации.

6.1. Арендатор несет ответственность за всю систему канализации до наружной стенки первого колодца от здания.

7. Системы общеобменной вентиляции и кондиционирования воздуха.

7.1. Зона ответственности Арендатора – вся система воздухопроводов системы вентиляции.

7.2. Зона ответственности Арендатора – разводка воздухопроводов по Помещению и распределительные устройства.

ПОДПИСИ СТОРОН

от Арендодателя:

/Виноградов К.В./



от Арендатора:

/А.М. Попов/



Приложение № 3
к **ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО**
ПОМЕЩЕНИЯ № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 года

Соглашение о разграничении эксплуатационной ответственности за техническое состояние и обслуживание систем противопожарной защиты Помещения

1. Разграничение эксплуатационной ответственности по системам и средствам противопожарной защиты определяется в соответствии с таблицей №1 настоящего приложения.

Таблица №1

Наименование системы противопожарной защиты	Обеспечение сохранности в Помещении	Проведение технического обслуживания		Проведение испытаний и проверок работоспособности
		По Помещению	По Зданию	
1. Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС)	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Зданию в целом
2. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ)	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Зданию в целом
3. Автоматическая установка пожаротушения (АУПТ)	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Зданию в целом
4. Система внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ)	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Зданию в целом
5. Системы противодымной вентиляции (СПДВ)	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Зданию в целом
6. Противопожарные клапаны, противопожарные шторы, СКУД на эвакуационных выходах	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Зданию в целом
7. Первичные средства пожаротушения	Арендатор	Арендатор	Арендатор	Арендатор по Помещению

Примечание: В каждой позиции указывается: Арендодатель, либо Арендатор, исключая отражение одновременно Арендодателя и Арендатора. Пустые позиции свидетельствуют об отсутствии системы такой.

2. Для систем противопожарной защиты границы эксплуатационной ответственности не определяются, так как техническое обслуживание части любой из перечисленных систем (АУПС, СОУЭ, АУПТ, ВПВ, СПДВ) невозможно осуществлять, равно как и проведение их испытаний и проверок работоспособности.

ПОДПИСИ СТОРОН

от Арендодателя:



Виноградов К.В./

от Арендатора:



/А.М. Попов/

2. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, подлежит государственной регистрации, и вступает в силу для Сторон с даты его подписания.

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. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом три экземпляра Соглашения передаются на государственную регистрацию, а два остаются у Сторон – по одному у каждой Стороны, для подтверждения их договоренностей до момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК»

127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 1, этаж 2, пом. II, ком. 9, 10, 11, 12, 18, 19

ОГРН 1037739831326

ИНН 7707500642, КПП 770701001,

Банковские реквизиты:

р/с 40701810200130000058

в АО «Альфа-Банк» г. Москва,

к/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

АРЕНДАТОР:

АО «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

р/с 40702810502200000785

в АО «Альфа-Банк»

к/с 30101810200000000593

в ОПЕРУ Московского ГТУ ЦБ РФ

БИК 044525593

М.П.



/К.В. Виноградов/



/А.М. Попов/



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. № 77/50/11/16-1252103		
Кадастровый номер:		77:05.0011005:8842
Номер кадастрового квартала:		77:05.0011005
Предыдущие 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

Кadaстровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

9	Кadaстровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	---
11	Кadaстровые 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 долявая собственность, регномер 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. № 77/50/1/16-1252103		
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)		
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.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ОЛМА-ФИНАНС»**

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326

Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 4, помещение II, комнаты 12,14,15

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 4, помещение II, комнаты 12,14,15

р/с 40701810600140000020 в ОАО Банк ВТБ г. Москва

БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

Телефон: (495) 699-96-15, 699-82-41 Факс: (495) 699-61-71

Исх. № 2022-338 от 14.12.2022 г.

Генеральному директору
ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Г-ну Сафонову Ю.В.

Уважаемый Юрий Вячеславович!

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК», являющееся Арендодателем по Договору аренды нежилых помещений № Ш50.01-0507/Д от 17.05.2007 г. (далее «Договор») направляет Вам информацию об арендных платежах по Договору за период с 15.06.2022 г. по 14.12.2022 г. (платежные поручения с отметкой банка об исполнении).

Одновременно уведомляем Вас, что данная информация является конфиденциальной и не может быть приложена к Отчету об оценке справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 5 937,9 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1, с кадастровым номером 77:05:0011005:8842, на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м., а может использоваться только в процессе проведения оценки Оценщиком в рамках заключенного 14 декабря 2022 года Дополнительного соглашения №08/2022 к Договору № О-АВ/06 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

Приложения:

1. Платежное поручение № 54366 от 11.07.2022 г.
2. Платежное поручение № 59778 от 11.08.2022 г.
3. Платежное поручение № 63091 от 12.09.2022 г.
4. Платежное поручение № 66714 от 11.10.2022 г.
5. Платежное поручение № 71817 от 11.11.2022 г.
6. Платежное поручение № 75672 от 12.12.2022 г.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»



К.В.Виноградов

Управляющая компания: ООО "Управляющая компания "ОЛМА-
(ИНН 7707500642, КПП 770701001)

15.12.22

**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: 21.12.2022

№ 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.)

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)

19.12.22

**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: 21.12.2022

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. I 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. I с кадастровым номером 77:05:0011005:8842)	36 587 108,30
	ИТОГО:	36 587 108,30

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей компании
паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)

