



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №70/0517 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВЕ:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

Дата проведения оценки: 17 мая 2017 года

Дата составления отчета: 17 мая 2017 года

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Intertek

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

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 34/05/17 от 10.05.2017 к Договору № О-АЮ/04 от 12.03.2007 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости объекта недвижимости в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2) (далее Объект оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

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

Характеристика объекта, анализ ситуации на рынке торговой 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 торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

**с учетом НДС**

**814 584 000 (Восемьсот четырнадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей**

**без учета НДС**

**690 325 423,72 (Шестьсот девяносто миллионов триста двадцать пять тысяч четыреста двадцать три) рубля 72 копейки**

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС 779 818 000 (Семьсот семьдесят девять миллионов восемьсот восемнадцать тысяч) рублей

без учета НДС 660 862 711,86 (Шестьсот шестьдесят миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС 34 766 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

без учета НДС 29 462 711,86 (Двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек

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

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Н.К. Шелепнев



## Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	8
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	8
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	11
3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.. ..	11
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	12
3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	13
3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ .....	13
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	20
4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
4.5.1. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное» .....	21
4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	22
4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР .....	22
4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	22
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
5.1. 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 .....	24
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	27
5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА .....	28
5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
6.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования.....	31
6.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	31
7. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
7.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
7.1.1. Общие положения.....	35
7.1.2. Определение рыночной арендной ставки.....	36
7.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом .....	37
7.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
7.2.1. Общие положения.....	39
7.2.2. Подбор объектов-аналогов .....	39
7.2.3. Обоснование вводимых корректировок .....	40
7.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	51
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ .....	54
5. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	55

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 34/05/17 от 10.05.2017 к Договору № О-АЮ/04 от 12.03.2007 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
	2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)
Имущественные права на объект оценки:	Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
	Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость:	Здание 1-19 156 942 руб. Здание 2-5 967 019 руб.

### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

по состоянию на 17 мая 2017г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов.*

Таблица 1-1

Здание 1	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 034 897 760р.
Сравнительный подход	642 468 000р.

Таблица 1-2

Здание 2	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	33 383 380р.
Сравнительный подход	35 511 000р.

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки**

с учетом НДС

**814 584 000 (Восемьсот четырнадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей**

без учета НДС

**690 325 423,72 (Шестьсот девяносто миллионов триста двадцать пять тысяч четыреста двадцать три) рубля 72 копейки**

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС 779 818 000 (Семьсот семьдесят девять миллионов восемьсот восемнадцать тысяч) рублей

без учета НДС 660 862 711,86 (Шестьсот шестьдесят миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС 34 766 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей

без учета НДС 29 462 711,86 (Двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек

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

## 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-3

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1); 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, стр. 2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Дата оценки:	«17» мая 2017 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в один этап, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО № 2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила Ассоциации «Кадастр-оценка»; - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Допущения, на которых основывается оценка:	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед Оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости объекта оценки 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.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2-1

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1 р/с № 40701810900130000057 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) г. Москва, БИК 044525187, к/с 30101810700000000187

### 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Баженов Алексей Петрович	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 126	
Почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.15	
Адрес электронной почты:	bazhenov@eksotpp.ru	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (Ассоциация «Кадастр-оценка»)	
Место нахождения СРОО:	г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501, почтовый адрес: г. Москва, Тетеринский пер. д.16	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№00754	
Дата регистрации в СРОО:	18 мая 2016 г.	
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ
	Вид документа:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
	Номер и дата выдачи:	ПП №419502 от 03.12.2001 г.



Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации Международного университета (в Москве) по программе «Оценочная деятельность», рег. №139, 2004 г.; Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Московский физико-технический институт» по программе «Оценочная деятельность», рег. №363, 2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключения договора страхования:	№160000-035-000178 от 26.10.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016 по 31.12.2018
Размер страховой суммы	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.10.1994
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№ 02-12 от 11.01.2012 с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;

### 2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016 по 31.12.2019
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей

<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (<i>Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.</i>)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (<i>свидетельство №1327 от 07.10.2002г.</i>),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280</i>),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>)</li> </ul>
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (<i>протокол от 22.01.2015г.</i>)</li> <li>• Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №024 от 12 января 2015г.</i>).</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.</i>)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>)</li> <li>• Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011г.</i>).</li> </ul>
<p>Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудитам. Система менеджмента качества распространяется на судебную-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</p>	

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

### 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

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

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

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

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

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

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

### 3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных

саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:
  - ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
  - ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
  - ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
  - ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).
2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н.
3. Стандарты Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка»:
  - ✓ Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка».

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.

### 3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, используемая для расчетов при определении справедливой 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 справедливой 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.

### 3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

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

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036195 от 26 июня 2007г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036194 от 26 июня 2007г.;
- ✓ Справка о балансовой стоимости имущества по состоянию на 16.05.2017г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 10.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 11.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.10г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ План БТИ Домодедовская, д.12;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 08.09.2008г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Поэтажный план Домодедовская, д.12, стр.2;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 06.07.2006г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г. с Доп. Соглашением №1 от 13 мая 2016 г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. с Доп. Соглашением №1 от 13 мая 2016 г.;
- ✓ Выписка из ЕГРН № 77/100/021/2017-2536 от 09.02.2017г.;
- ✓ Выписка из ЕГРН № 77/100/021/2017-2539 от 09.02.2017г.

### 4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой два отдельно стоящих объекта недвижимости, в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2).

Основные технико-экономические показатели объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, и краткое описание их конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, представлены ниже в таблице.

*Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1)*

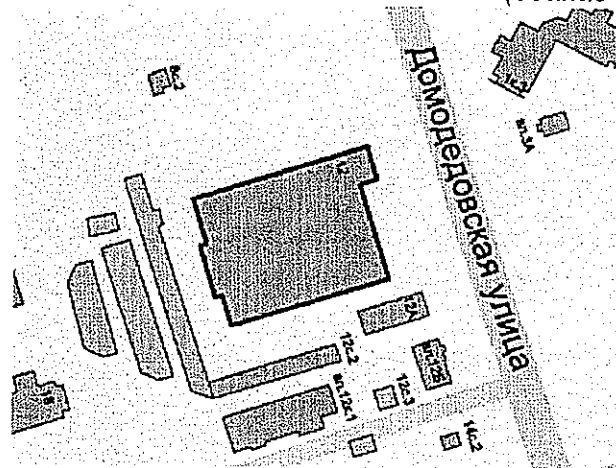
Таблица 4-1

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г.
Местоположение	г.Москва, ул.Домодедовская, д.12	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г.
Текущее использование	Магазин, универсам	Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 08.09.2008г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра

Этажность	2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Общая площадь, кв.м	3 886,0	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Площадь застройки, кв.м	3 096	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Год постройки	1974г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпичные	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Перекрытия	Ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008 г.
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Местоположение объекта недвижимости (Здание 1)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 1

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 1), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

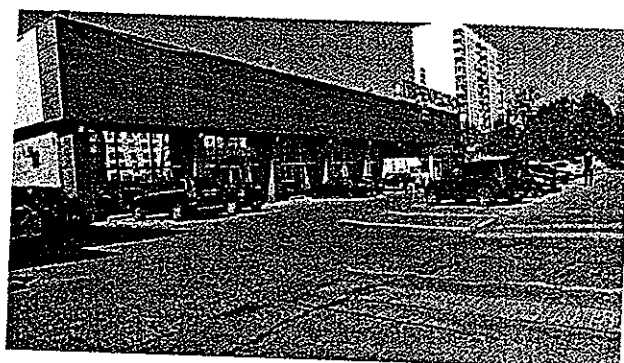
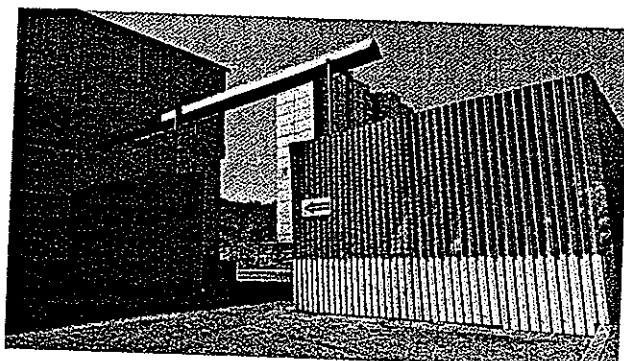
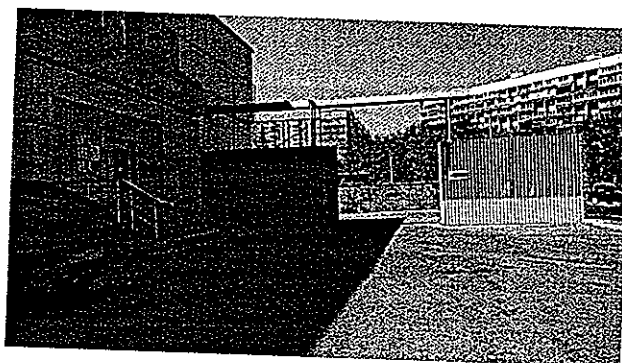
Таблица 4-2

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

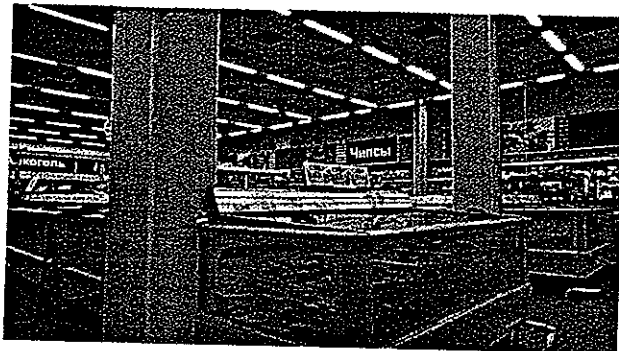
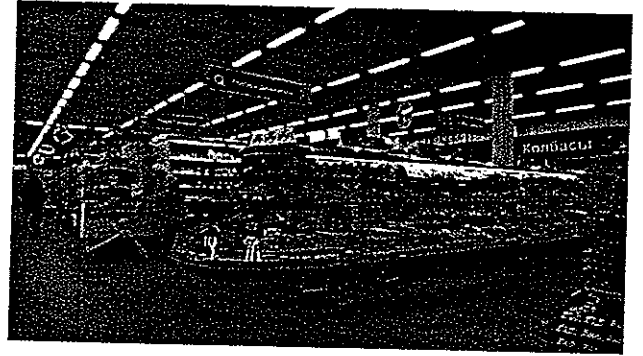
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

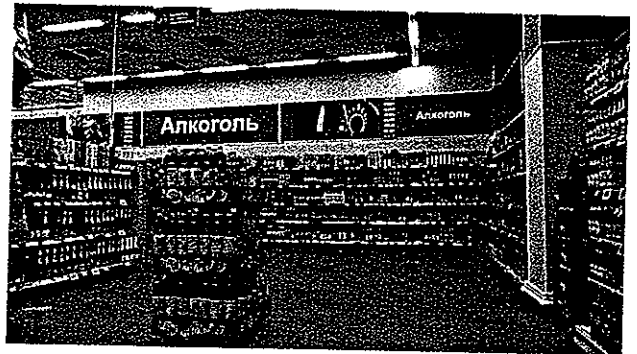
Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 1) не выявлено.

*Фотографии объекта недвижимости (Здание 1)*









Источник: результаты осмотра

Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

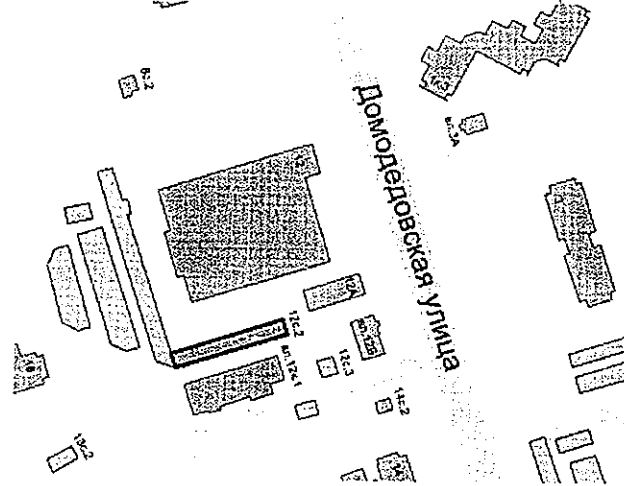
Таблица 4-3

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г.
Местоположение	Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 06.07.2006г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	1	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Общая площадь, кв. м	259,7	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Площадь застройки, кв. м	326	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Год постройки	1975г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Нет	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра

Параметр	Характеристика	Источник
Техническое состояние помещений	Требуется ремонта	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Стихийная перед зданием	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

#### Местоположение объекта недвижимости (Здание 2)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 2

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 2), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

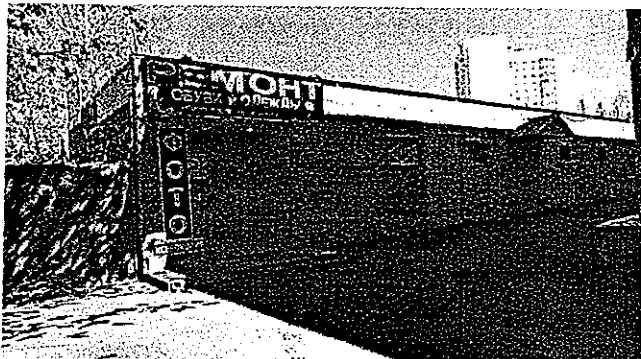
Таблица 4-4

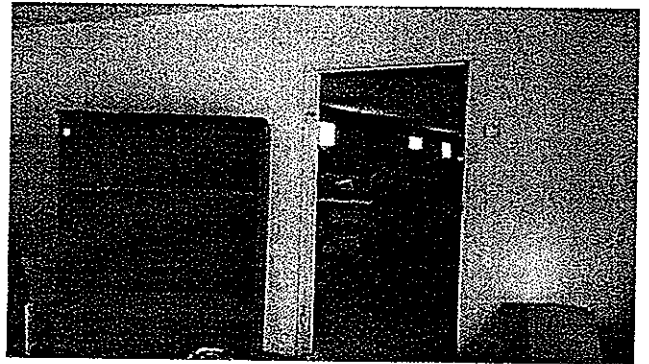
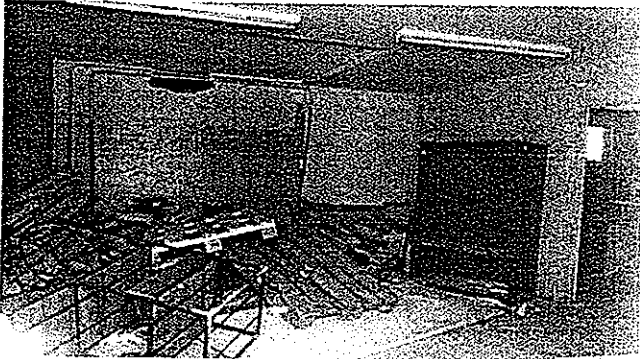
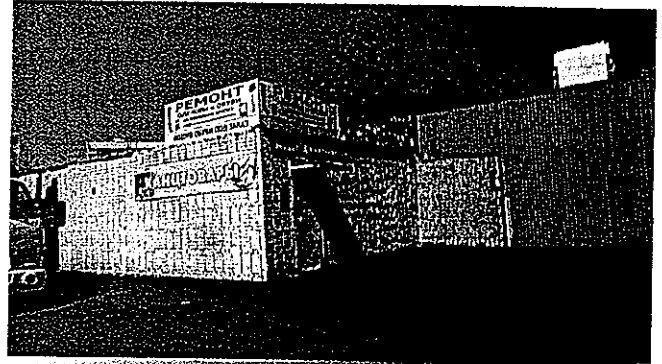
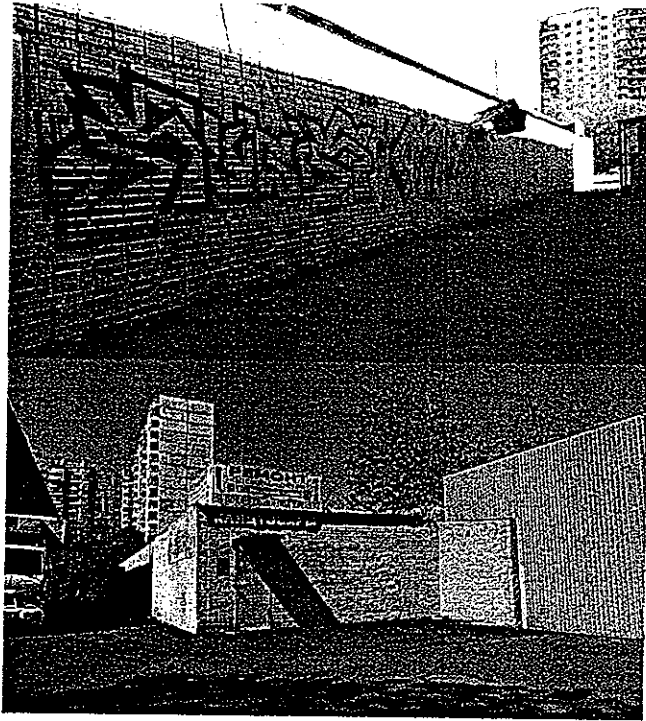
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

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

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 2) не выявлено.

#### Фотографии объекта недвижимости (Здание 2)





*Источник: результаты осмотра*

*Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежат оцениваемые объекты, приведены в разделе 2.1 настоящего отчета.*

#### **4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

Помещения, расположенные в оцениваемых объектах недвижимости, представлены в основном помещениями торгового назначения.

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. 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 деятельность по организации розничной торговли).

На дату оценки помещения Здания 2 требуют проведения ремонтных работ.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду. (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. 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 деятельность по организации розничной торговли).

#### 4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оцениваемое Здание 1 расположено на земельном участке общей площадью 6 386 кв.м, кадастровый №77:05:11002:101. Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» владеет участком кадастровый №77:05:11002:101 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.2003 г.

Оцениваемое Здание 2 расположено на земельном участке общей площадью 609 кв.м, кадастровый №77:05:11002:107. Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» владеет участком кадастровый №77:05:11002:107 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.2010г.

Как отмечалось выше, на дату оценки Здание 1 и Здание 2, входящие в состав Объекта оценки, имеют обременения в виде договоров аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договоры аренды зарегистрированы в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

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.

#### 4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

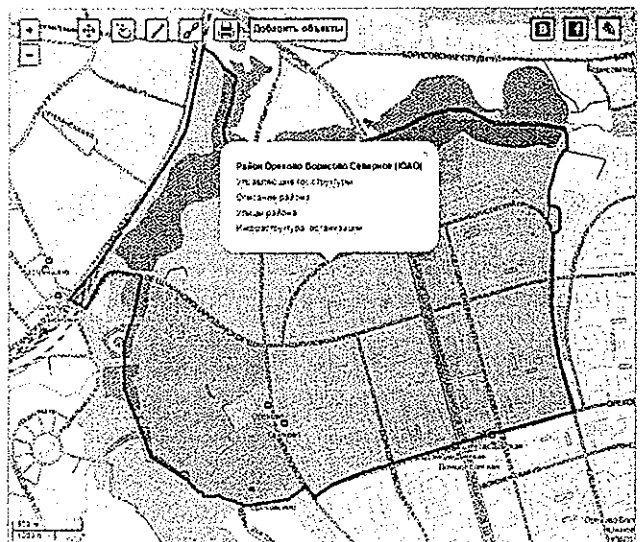
Объект оценки расположен в районе «Орехово-Борисово Северное» Южном административного округа г.Москвы, по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

##### 4.5.1. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное»

Район Орехово-Борисово Северное территориально входит в состав Южного административного округа столицы. Его общая площадь составляет 7,6716 кв.км. Согласно результатам последней переписи населения, в районе проживает более 128 тысяч человек при средней плотности 16 721 житель на кв.км.

Соседние районы: Бирюлево Восточное, Братеево, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Орехово-Борисово Южное, Царицыно(ЮАО)

Ранее на этих землях располагались три поселения: Шипилово, Борисово и Орехово. Первое задокументированное упоминание об этой местности датируется XVI веком. До нашего времени от поселения Орехово сохранилось только Ореховское кладбище. В 1960г. вся площадь нынешнего района вошла в состав столицы, изначально в Пролетарский район, а затем (с 1969г.) – в Красногвардейский. В 1970-х годах здесь началось массовое жилищное строительство. Свой статус район Орехово-Борисово Северное официально получил только в 1995г.



На данный момент здесь работают 5 колледжей, 12 общеобразовательных школ, центр образования «Царицыно» и 2 негосударственные школы - НОУ школа «Премьер» и НОУ школа «Интеллект-XXI». Кроме того, на территории района находятся дошкольные образовательные учреждения, а также спортивная и музыкальная школы.

Здравоохранительная инфраструктура Орехово-Борисово Северного представлена 3 поликлиниками, детской стоматологической поликлиникой, частными аптеками и прачебно-физкультурным диспансером.

К местным промышленным объектам относятся ФГУП СНПО «Элерон» и табачная фабрика «Лиггет-Дукат».

Источник: <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=54>

#### 4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

Здание 1 (ул.Домодедовская, д.12) расположено на первой линии домов. Подъезд к объекту недвижимости осуществляется с ул.Домодедовская.

Ближайшее окружение характеризуется как жилая застройка.

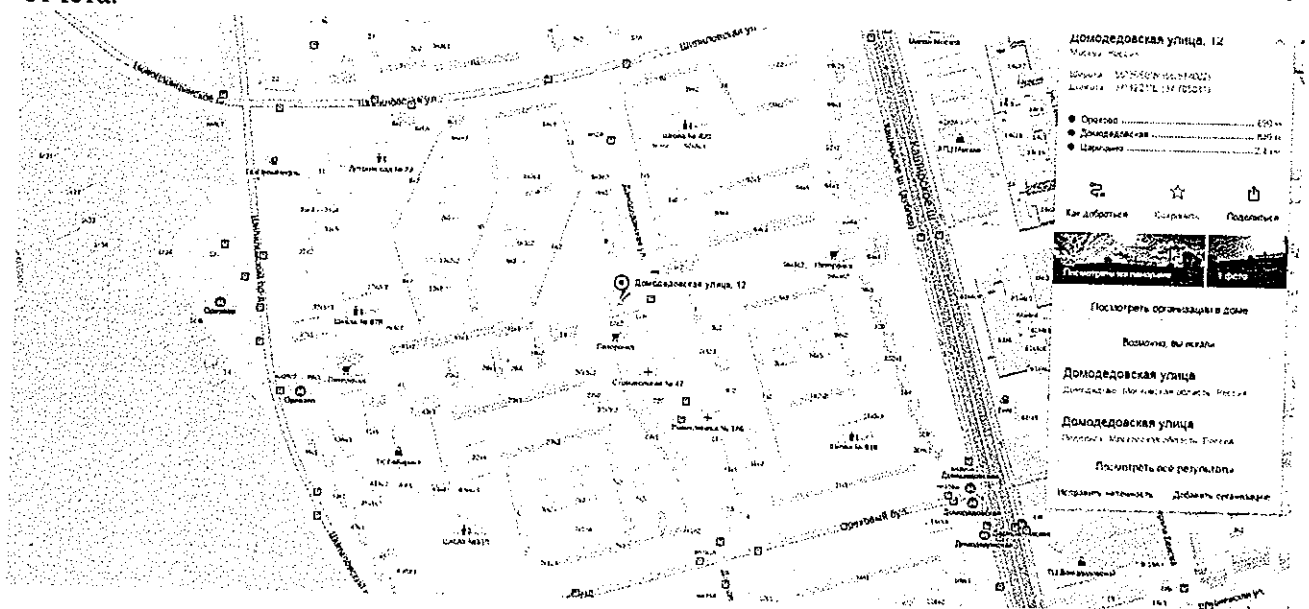
Обеспеченность общественным транспортом хорошая.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как удовлетворительную - 10 мин. пешком от метро. Ближайшая станция метро: «Орехово».

Ближайшие крупные транспортные магистрали: Каширское шоссе.

Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Месторасположение Объекта, с указанием на карте, представлено ниже по тексту отчета.



#### 4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР

14 мая 2017г. Оценщиком был проведен визуальный осмотр Объекта оценки, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

#### 4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Согласно документам, предоставленным Заказчиком:

Здание 1 входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (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 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-079).

*Здание 2* входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (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 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-081).

Копии документов представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена, исходя из права собственности на оцениваемое недвижимое имущество.

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.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

**Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 г.**

#### *Мировая конъюнктура*

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

#### *Сельское хозяйство*

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м

#### *Инвестиционная активность и строительство*

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре



свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### *Инфляция*

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### *Рынок труда*

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### *Доходы населения и потребительский рынок*

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии

платежного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составили 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### *ВВП*

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### *Банковский сектор*

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### *Федеральный бюджет*

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

### *Денежно-кредитная политика*

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%,

указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Таблица 5-1

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	нояб.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>8)</sup>	47054 <sup>9)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- \*С устранением сезонности
- 1) Оценка Минэкономразвития России
  - 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
  - 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
  - 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
  - 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
  - 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
  - 7) Оценка
  - 8) По методологии платёжного баланса
  - 9) Оценка Банка России

Источник: <http://www.economy.gov.ru>

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исходя из проведенного анализа в разделе 4 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемые объекты следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор для рынка торговой недвижимости.

## 5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

## Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2016 г.

Таблица 5-2

Объем площадей на начало 2016 г. млн. кв. м	10,9-11,3
Прирост площадей за 2016 г. тыс. кв. м	1405 (675,5)
Уровень вакансий	
класс «А»	12,5%
класс «В+»	
класс «В»	
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	-
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год	5000-120 000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3500-10 000
Ставки капитализации, %	-

## Торговый сегмент Москвы и ближнего Подмосковья

## Новости строительства

За январь-март не было открыто ни одного качественного торгового центра. На 1 апреля 2017 г. запланировано открытие мебельного центра «Каширский Двор» общей площадью 22 тыс. кв.м. Объект расположен в непосредственной близости от торгового комплекса «Каширский Двор» формата DIY.

В апреле в Мытищах запланировано открытие ТЦ 4Daily общей площадью 52 тыс. кв.м. На начало 2017 г. 60% арендопригодной площади торгового центра законтрактовано.

На территории Новой Москвы, по адресу: д. Картмазово, уч. № 20а, завершилось строительство гипермаркета «Леруа Мерлен». Площадь объекта - 17,5 тыс. кв.м, застройщик - ООО «АЦ Киевское».

Компания METRO Cash & Carry объявила о планах по расширению сети: запланировано строительство торгового центра в Солнцево. Компания заключила договор аренды на 9 лет на земельный участок площадью 2,7 га.

## Некоторые сделки на рынке аренды торговых площадей в ТЦ/ТРЦ Москвы и ближнего Подмосковья. Март 2017 г.

Таблица 5-3

Наименование	Арендатор	Профиль арендатора	Арендованная площадь, кв.м
ТРЦ «Золотой Вавилон»	Hamleys	Товары для детей	5000
ТРЦ «МЕГА Белая дача»	Hoff	Мебель и предметы интерьера	3800
ТРЦ Columbus	Raketa	Фитнес-центр	2700
ТЦ «Времена года»	Joki Joya	Развлекательный центр	2100
ТРЦ «Авиапарк»	Reserved	Одежда, обувь, аксессуары	2000
ТЦ «Фили Град»	«Перекресток»	Гастроном / FMCG	1800
ТРЦ «Рига Молл»	«Спортмастер»	Спортивные товары	1800
ТРЦ «Калейдоскоп»	Uniqlo	Одежда, обувь, аксессуары	1500
ТРЦ «Гудзон»	Uniqlo	Одежда, обувь, аксессуары	1400
ТРЦ «Ривьера»	Uniqlo	Одежда, обувь, аксессуары	1370
ТЦ «Зеленый»	SPAR	Гастроном / FMCG	1300
ТЦ «РИО»	«Детский мир»	Товары для детей	1300
ТЦ Metromall	SPAR	Гастроном / FMCG	1100
ТРЦ «Золотой Вавилон»	Uniqlo	Одежда, обувь, аксессуары	1100
ТРЦ «Калейдоскоп»	«Леонардо»	Книги, канцтовары, хобби	1079
ТРЦ «Океания»	Uniqlo	Одежда, обувь, аксессуары	1000
ТРЦ Columbus	«Дефиле»	Одежда, аксессуары	500
ТРЦ «Мозаика»	Mario Mikke	Обувь, аксессуары	470
ТЦ «Зеленый»	Burger King	Рестораны, кафе, общественное	450
ТРЦ «Океания»	Under Armour	Спортивные товары	450
ТЦ «Авиапарк»	LEAP	Спортивные товары	350
ТРЦ «Бутово Молл»	ZENDEN	Обувь, аксессуары	350

ТРЦ «Июнь»	DNS	Бытовая техника и электроника	281
ТРЦ «Афимолл Сити»	«OPMATEK»	Мебель и предметы интерьера	200
ТЦ ГУМ	Longchamp	Аксессуары	135
ТРЦ «Афимолл Сити»	Crockid	Одежда, обувь, аксессуары	120
ТРЦ «Мозайка»	Sunlight	Ювелирные изделия и часы	105
ТРЦ «Океания»	Pompa	Одежда, обувь, аксессуары	102
ТРЦ «Поворот»	Ralf Ringer	Обувь, аксессуары	80
ТРЦ «Афимолл Сити»	LuckyLOOK	Аксессуары	76
ТРЦ «Афимолл Сити»	Soul Nail Studio	Услуги населению	76
ТРЦ «Афимолл Сити»	Il Quattro	Обувь, аксессуары	65
ТРЦ «Рига Молл»	Le Creuset	Товары для дома	65
ТЦ «Крокус Сити Молл»	Zanellato	Аксессуары	50

- Продолжилось увеличение доли вакантных площадей на рынке торговой недвижимости, но с меньшими темпами относительно предыдущего года, когда помимо роста объемов предложения происходило сокращение числа торговых точек и уход некоторых брендов с рынка

- Заполняемость новых торговых центров в 2016 г. на момент открытия находилась на уровне 60-70%. В 2015 г. данный показатель составлял порядка 30-40%.

Источник: *RWAY* № 265, апрель 2017 г.

#### 5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-25%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта, за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 5%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 21%;

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и

величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

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

Закон об оценочной деятельности, а так же 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 так же 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. 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.

### 7.1.1. 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.

### 7.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют жилые здания. 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. текущего использования.*

## 8. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В настоящем отчете, расчет справедливой стоимости Объекта оценки проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки 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. Здесь необходимо отметить, что на дату оценки по оцениваемым объектам недвижимости, входящим в состав Объекта оценки, заключены долгосрочные договора аренды до 2018г. Объекты недвижимости используются наиболее эффективным образом, значительного изменения чистого дохода во времени не предполагается, т.е. доход предполагается стабильным и равновеликим. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой 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 оценки.

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с

оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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

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

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Необходимо отметить, что возможность достоверно определить стоимость земельного участка отсутствует в силу непрозрачности рынка земельных участков под коммерческую застройку в г.Москве и, следовательно, отсутствия достоверной информации для проведения качественного анализа и расчета стоимости участка в рамках затратного подхода. Метод выделения и метод остатка, которые могли бы быть использованы для определения стоимости прав на земельный участок, в свою очередь не повышают достоверность полученных результатов, поскольку фактически дублируют результаты доходного и сравнительного подходов. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

## 8.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 8.1.1. 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 оценки доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

Метод прямой 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:

Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому расчетному периоду;

Определение ставки капитализации;

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.

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость.

### 8.1.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, сданы в долгосрочную аренду, сроком до 2018г., под использование в качестве торговых помещений.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта, так как ценообразование на рынке аренды площадей в торговых центрах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции ТЦ набор арендаторов, что может приводить к существенному отличию ставок аренды между теми арендаторами в которых ТЦ заинтересован с точки зрения привлечения потока посетителей и которые не являются таковыми.

Согласно Договорам аренды оцениваемых объектов недвижимости:

- объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».
- объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

Условия по данным Договорам аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г. и №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. следующие:

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 3 886,0 кв.м (Здание 1) – **131 356 у.е. в месяц, без учета НДС.**

Условная единица рассчитывается по следующей формуле:

$$1 \text{ у.е.} = \text{МАКС} (K_{\text{Евро}}; \text{Доллар}),$$

где:

МАКС - максимальное значение:

$K_{\text{Евро}}$  - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

$K_{\text{Доллар}}$  - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

В случае если на дату платежа курс Евро или курс Доллара США составляет менее 34 рублей, то условная единица принимается равной 34,0 рубля.

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 259,7 кв.м (Здание 2) – **4 237,29 у.е. в месяц, без учета НДС.**

В ставку Арендной платы не включаются:

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

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 8-1

Здание 1	
Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №ДДА-24 от 08.08.2008г., без учета НДС и операционных расходов	131 356 у.е. в месяц

Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	€1	62,0382
	\$1	56,2603
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		62,0382
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		8 149 090р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		97 789 080р.
Общая площадь, кв.м		3 886,00
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		25 164р.

Таблица 8-2

Здание 2		
Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г., без учета НДС и операционных расходов		4 237,29 у.е. в месяц
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	€1	62,0382
	\$1	56,2603
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		62,0382
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		262 874р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		3 154 488р.
Общая площадь, кв.м		259,70
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		12 147р.

### 8.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлены ниже в таблице.

Таблица 8-3

Здание 1	
Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	3 886,00
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	131 356,00
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	8 149 090р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	97 789 080р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	25 164р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	97 789 080р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	97 789 080р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	97 789 080р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,15%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	877 032 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	877 032 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	1 034 897 760р.

Здание 2	
Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	259,70
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	4 237,29
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	262 874р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	3 154 488р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	12 147р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	3 154 488р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	3 154 488р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы, руб./кв.м/год	Оплачиваются дополнительно
Чистый операционный доход, руб./год	3 154 488р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,15%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	28 291 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	28 291 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	33 383 380р.

Расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовой доход за оцениваемые объекты недвижимости определен как произведение величины арендной ставки без учета НДС и операционных расходов на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка торговых помещений оцениваемых объектов недвижимости согласно действующим долгосрочным договорам аренды.

Учитывая данное обстоятельство, действительный валовой доход в данном случае совпадает с потенциальным валовым доходом.

Согласно действующему договору аренды операционные расходы оплачиваются арендатором дополнительно, сверх установленной арендной платы. Таким образом, действительный валовой доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в информационно аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №261, декабрь 2016 г. В последующих выпусках бюллетеня данные о ставке капитализации отсутствуют. Стоит также учесть, что большинство аналитических агентств рынка недвижимости также на дату оценки опубликовали обзоры рынка торговой недвижимости по итогам 2016 года, у них данные о ставке капитализации за 1 квартал 2017 года также отсутствуют. В связи с тем, что значительных колебаний арендных ставок и цен продажи для рынка торговой недвижимости

в течение 1 квартала 2017 года не происходило, Оценщиком было принято решение использовать ставку капитализации по данным RWAY №261, декабрь 2016 г.

Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,7-11,6%. Для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере среднего значения указанного диапазона – 11,15%.

## 8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости рассматриваемых объектов недвижимости сравнительным подходом проводится методом сравнительного анализа продаж.

### 8.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где  $C_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 8.2.2. 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 исследования. 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 проанализирует 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 оценки находился в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

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

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблицах 8-9 и 8-10*.

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

### 8.2.3. Обоснование вводимых корректировок

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 объектов недвижимости была получена с учетом НДС.

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016 г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 12%-17%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – 14,5%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

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

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



Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса В в г.Москве (9 000-50 000 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №265, апрель 2017г.), 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 арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irm.ru/news/114585.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. 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 ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.
- ✓ 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 8-5

Станции метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Домодедовская</i>	<i>0%</i>
<i>Красногвардейская</i>	<i>5%</i>
<i>Владыкино</i>	<i>-6%</i>
<i>Алтуфьево</i>	<i>3%</i>
<i>Пражская</i>	<i>-4%</i>

Расчеты оценщика

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

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости (Здание 1). Введение корректировки не требуется. Объект оценки – здание 2 не имеет выхода на красную линию. Величина корректировки на данный фактор для Объекта оценки (Здание 2) принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г. (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 8-6

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,79. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 21%.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на надземных этажах, как и помещения аналогов. Введение корректировки не требуется.

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г.

Таблица 8-7

		Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние здания.

По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами 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.

Для объекта недвижимости (Здание 1). По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Для объекта недвижимости (Здание 2). По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги не совпадают с состоянием оцениваемых помещений.

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

Величина корректировки на данный фактор принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г. (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 8-8

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение арендной ставки объекта, требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,86	0,85	0,87

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,86. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 14%.

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

Корректировка на парковку. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Опираясь на информацию, полученную от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, «Миап» (г.Москва, Газетный пер., д.17/9, стр.2; тел.:974-62-16, 974-33-44; <http://www.mian.ru>), увеличение стоимости, за счет улучшений в виде наличия парковки, увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%.

Объект оценки (здание 1) имеет организованную парковку. Объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В стоимость объектов-аналогов введена повышающая корректировка в размере 5%.

Объект оценки (Здание 2) и объекты – аналоги имеют стихийную парковку. Корректировка не применялась.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины справедливой 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:

$$C_0 = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

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

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

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки.

Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$C_i$  - относительная поправка  $i$ -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 8-9  
**Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 1). Расчет справедливой стоимости недвижимости (Здание 1), с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки**

ХАРАКТЕРИСТИКИ ИСТОЧНИК	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1 <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/</a>	Объект-аналог 2 <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/">http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/</a>	Объект-аналог 3 <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/</a>	Объект-аналог 4 <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/</a>	Объект-аналог 5 <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14916111/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14916111/</a>
АДРЕС	ул. Домодедовская, д. 12	Кустанайская ул., 10А	Дмитровское ш., 73С1	Каширское ш., 118К2	Каширское ш.	Варшавское ш.
ЦЕНА		162 999 564р.	195 000 129р.	180 000 000р.	400 000 000р.	300 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	190 866р.	183 789р.	240 000р.	181 406р.	200 669р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 866р.	183 789р.	240 000р.	181 406р.	200 669р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
ПОПРАВКА	x	-27 676р.	-26 649р.	-34 800р.	-26 304р.	-29 097р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		163 190р.	157 140р.	205 200р.	155 102р.	171 572р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		163 190р.	157 140р.	205 200р.	155 102р.	171 572р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Домодедовская	Красногвардейская	Домодедовская	Домодедовская	Домодедовская	Праздская
ПОПРАВКА	x	5%	Владыкино	0%	0%	-4%
ПОПРАВКА	x	8 160р.	-9 428р.	0р.	0р.	-6 863р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		171 350р.	147 712р.	205 200р.	155 102р.	164 709р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		171 350р.	147 712р.	205 200р.	155 102р.	164 709р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		171 350р.	147 712р.	205 200р.	155 102р.	164 709р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи
Площадь техэтажа, кв.м						
Площадь надземных этажей, кв.м	3 886,0	854,0	1 061,0	750,0	2 205,0	1 495,0
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		171 350р.	147 712р.	205 200р.	155 102р.	164 709р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	3 886,0	854	1 061	750,0	2 205,0	1 495,0
ПОПРАВКА	x	-10%	-6%	-13%	0%	-2%
ПОПРАВКА	x	-17 135р.	-8 863р.	-26 676р.	0р.	-3 294р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		154 215р.	138 849р.	178 524р.	155 102р.	161 415р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		154 215р.	138 849р.	178 524р.	155 102р.	161 415р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		154 215р.	138 849р.	178 524р.	155 102р.	161 415р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		154 215р.	138 849р.	178 524р.	155 102р.	161 415р.
ПАРКОВКА	парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
ПОПРАВКА	x	5%	5%	5%	5%	5%
ПОПРАВКА	x	7 711р.	6 942р.	8 926р.	7 755р.	8 071р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		161 926р.	145 791р.	187 450р.	162 857р.	169 486р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКОК, РУБ.	X	161 926р.	145 791р.	187 450р.	162 857р.	169 486р.
Весовой коэффициент	x	0,1600	0,1801	0,1734	0,2708	0,2157
Средневзвешенная величина	165 329р.					
справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м						
Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	642 468 000р.					
Расчеты оценщика						

**Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 2). Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 2), с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки**

ХАРАКТЕРИСТИКИ ИСТОЧНИК	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
	x	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/">http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14907002/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14907002/</a>
АДРЕС	ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2	Кустанайская ул., 10А	Каширское ш., 118К2	Дмитровское ш., 73С1	Каширское ш.	Яхромская ул., 3
ЦЕНА	162 999 564р.	162 999 564р.	180 000 000р.	195 000 129р.	400 000 000р.	172 580 114р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	190 866р.	190 866р.	240 000р.	183 789р.	181 406р.	244 102р.
НДС	включен	включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА	0%	0%	0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	190 866р.	190 866р.	240 000р.	183 789р.	181 406р.	244 102р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
ПОПРАВКА	-27 676р.	-27 676р.	-34 800р.	-26 649р.	-26 304р.	-35 395р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	163 190р.	163 190р.	205 200р.	157 140р.	155 102р.	208 707р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
ПОПРАВКА	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	163 190р.	163 190р.	205 200р.	157 140р.	155 102р.	208 707р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Домодедовская	Красногвардейская	Домодедовская	Владыкино	Домодедовская	Алтуфьево
ПОПРАВКА	5%	5%	0%	-6%	0%	3%
ПОПРАВКА	8 160р.	8 160р.	0р.	-9 428р.	0р.	6 261р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	171 350р.	171 350р.	205 200р.	147 712р.	155 102р.	214 968р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ФУНКЦИОНАЛЬНО Е НАЗНАЧЕНИЕ	ОБЪЕКТ торговое	Объект-аналог 1 торговое	Объект-аналог 2 торговое	Объект-аналог 3 торговое	Объект-аналог 4 торговое	Объект-аналог 5 торговое
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		171 350р.	205 200р.	147 712р.	155 102р.	214 968р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	259,7	854	750	1 061	2 205,0	707,0
ПОПРАВКА	x	11%	6%	16%	22%	6%
ПОПРАВКА	x	18 849р.	12 312р.	23 634р.	34 122р.	12 898р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		190 199р.	217 512р.	171 346р.	189 224р.	227 866р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		190 199р.	217 512р.	171 346р.	189 224р.	227 866р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	требуется ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
ПОПРАВКА		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		-26 628р.	-30 452р.	-23 988р.	-26 491р.	-31 901р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи
Площадь поэтажа, КВ.М		163 571р.	187 060р.	147 358р.	162 733р.	195 965р.
Площадь надземных этажей, кв.м	259,7	854,0	750,0	1 061,0	2 205,0	707,0



ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	Нет	163 571р.	187 060р.	147 358р.	162 733р.	195 965р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		-21%	-21%	-21%	-21%	-21%
ПОПРАВКА		-34 350р.	-39 283р.	-30 945р.	-34 174р.	-41 153р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		129 221р.	147 777р.	116 413р.	128 559р.	154 812р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		129 221р.	147 777р.	116 413р.	128 559р.	154 812р.
ПАРКОВКА	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		129 221р.	147 777р.	116 413р.	128 559р.	154 812р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКОК, РУБ.	х	129 221р.	147 777р.	116 413р.	128 559р.	154 812р.
Весовой коэффициент	х	0,1893	0,2356	0,1839	0,1718	0,2194

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м	136 738р.					
Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	35 511 000р.					

Расчеты оценщика

### 8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Для получения итоговой справедливой стоимости Объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки 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 оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки 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.

Стоимость, определенная с использованием доходного подхода, превышает стоимость, определенную с использованием сравнительного подхода. Высокая стоимость, рассчитанная с использованием доходного подхода, обусловлена высокими арендными ставками согласно заключенным договорам аренды. В соответствии с условиями договоров аренды арендная ставка установлена в у.е, которая пересчитывается в рублевый эквивалент по курсу доллара США или Евро, установленным ЦБ РФ на дату платежа, в зависимости от того какой курс валюты больше.

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем доходному подходу присвоен меньший вес в размере 35%. Соответственно сравнительному подходу – 65%.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки и справедливой стоимости Объекта оценки представлены ниже в таблицах

Таблица 8-11

Здание 1			
Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 034 897 760р.	35%	362 214 216р.
Сравнительный подход	642 468 000р.	65%	417 604 200р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			779 818 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			660 862 711,86р.

Расчеты оценщика

Таблица 8-12

Здание 2			
Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	33 383 380р.	35%	11 684 183р.
Сравнительный подход	35 511 000р.	65%	23 082 150р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			34 766 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			29 462 711,86р.

Расчеты оценщика

Таблица 8-13

Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) с учетом НДС, руб.	779 818 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) без учета НДС, руб.	660 862 711,86р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) с учетом НДС, руб.	34 766 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) без учета НДС, руб.	29 462 711,86р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	814 584 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	690 325 423,73р.

*Расчеты оценщика*

### **Границы интервалов**

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 718 454 831 рублей до 923 749 464 рублей с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода для Здания 1. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС

**814 584 000 (Восемьсот четырнадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей**

без учета НДС

**690 325 423,72 (Шестьсот девяносто миллионов триста двадцать пять тысяч четыреста двадцать три) рубля 72 копейки**

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС

**779 818 000 (Семьсот семьдесят девять миллионов восемьсот восемнадцать тысяч) рублей**

без учета НДС

**660 862 711,86 (Шестьсот шестьдесят миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек**

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

с учетом НДС

**34 766 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей**

без учета НДС

**29 462 711,86 (Двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек**

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Н.К. Шелепнев



### 3. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

#### 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки
- Копии документов, предоставленные Заказчиком
- Копии документов Оценщика

## Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/>

Недвижимость в Москве - Коммерческая - Коммерческая недвижимость в Москве - КМЗ - Здания - Центр Куньинградская - Куньинградская ул.

[Изменить условия](#) [Подписаться на оценки](#)

**торговая площадь**  
**Москва, район Зябликово, Кустанайская ул., 10А** [Показать на карте](#)  
 М. Красноармейская, 12 мин. пешком

**162 999 564 руб.**  
 190 866 руб./кв. м

[Следить за изменением цены](#)



**Об объекте**


Площадь:	854 м²
Этаж:	1 из 2
Метро:	нет
Выход:	общий с улицей

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	354 м²

Арендный бизнес - магазин ДОБЫЛИНСКИЙ, магазин СМЕШНЫЕ ЦЕНЫ и др. Доход 1.470.000 руб. в мес. ил. Рассмотрите Ваше ценовое предложение. Продажа строго без посредников. Номер лота на нашем сайте: 15587

 PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость 



**ЦИАН ID 375939**

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Подписаться](#)

## <http://www.cian.ru/sale/commercial/149070021/>

Недвижимость в Москве - Коммерческая - Коммерческая недвижимость в Москве - КМЗ - Здания - Центр Куньинградская - Куньинградская ул.

[Изменить условия](#) [Подписаться на оценки](#)

**торговая площадь**  
**Москва, район Дмитровский, Яхромская ул., 3** [Показать на карте](#)  
 М. Алуфьевская, 3 мин. пешком

**172 580 114 руб.**  
 244 102 руб./кв. м

[Следить за изменением цены](#)



**Об объекте**


Площадь:	707 м²
Этаж:	1 из 2
Метро:	нет
Выход:	общий с улицей

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	707 м²

Актуальная информация. Прямая продажа от собственника: новый арендный бизнес - универсам Петерона. Арендный гоним 1 600 000 руб. в мес. ил. Ежегодно аренда увеличивается на 5 процентов. Договор аренды действует с 2016 по 2026 год. Помещение в частной собственности физического лица, упрощенная система налогообложения. Вся площадь в 1-м этаже. Детальная информация по телефону. Номер лота на нашем сайте: 19655.

 ID:12457782 



**ЦИАН ID 12457782**

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Подписаться](#)



http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве КМД Орехово-Борисово Южное Центр Домодедовская Каширское шоссе Прямые условия Подписаться на позицию

**Здание**  
**Москва, район Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 118К2**  
 Показать на карте  
 М. Домодедовская, 8 мин. пешком

**180 000 000 руб.**  
 240 000 руб./за м<sup>2</sup>, продажа

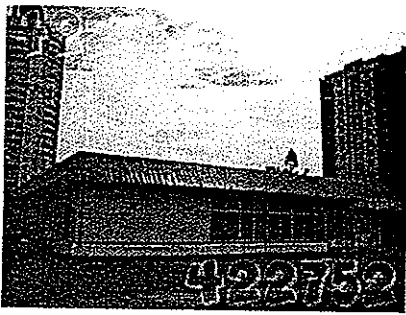

Скрыть за минимальной ценой

**Об объекте**  
 Тип здания: административное здание  
 Общая площадь: 750 м<sup>2</sup>  
 Этажи в здании: 1  
 Помещ.: в собственности

Продан отдельно стоящее здание под магазин площадью 750 кв.м. Удобное месторасположение - 5 минут пешком от ст.м. Домодедовская. Собственник!

ID:422752

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

http://www.cian.ru/sale/commercial/149161152/

Недвижимость в Москве Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве КМД Орехово-Борисово Южное Центр Домодедовская Прямые условия Подписаться на позицию

**Торговая площадь**  
**Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширское ш.**  
 Показать на карте  
 М. Домодедовская, 7 мин. на такси

**400 000 000 руб.**  
 181 406 руб./за м<sup>2</sup>

Скрыть за минимальной ценой


**Об объекте**  
 Площадь: 2 205 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 1  
 Вид: обзор с улицы

**Об здании**  
 Общая площадь: 2 205 м<sup>2</sup>

Торговый центр с универсамом Дикси. Общий арендный поток 2 000 000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом действует с 2012 по 2017 год. Здание в частной собственности (и.ф.н. физическое лицо), улучшенная система налогообложения. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрите также ценные предложения.

ID:12535766

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделиться](#)



<http://www.cian.ru/sale/commercial/150117671/>

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Коммерческая недвижимость в Москве | ЮФО | Архивные Листинги | Москва-Восточная | Деловые центры и офисы | Изменить условия | Подписаться на подборки

торговая площадь

Москва, район Западное Дегунино, Дмитровское ш., 73С1

Показать на карте  
М. Восточная, 4 минуты на машине

195 000 129 руб.  
185 789 руб. за м²

Или Ссудить от 432 тысяч рублей в месяц

Об объекте

Площадь: 1 061 м²  
Этаж: 1 из 5  
Мебель: нет  
Вид: общий с улицы

О здании

Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 1 061 м²

Продажа арендного бизнеса. Супермаркет "SPAR" в составе нового торгового центра. Дальняя планировка, три входные группы, зона разгрузки. Возможности круглосуточной работы. Арендная ставка 22 000 рублей/м²/год. Эксплуатационные и административные платежи оплачиваются арендатором отдельно по факту потребления. Условие: Арендная плата за пользование в месяц - 7 % от товарооборота - первый год аренды, но не менее 1 700 000 рублей с НДС; второй год аренды, но не менее 1 900 000 рублей с НДС; третий год аренды, но не менее 2 000 000 рублей с НДС. ДДА на 10 лет. Индексация 5%. Номер лота на нашем сайте: 20294



ID:12457782

<http://www.cian.ru/sale/commercial/149161115/>

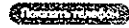
Недвижимость в Москве | Коммерческая | Коммерческая недвижимость в Москве | ЮФО | Чертажно-Центральное | метро Братская | Изменить условия | Подписаться на подборки

торговая площадь

Москва, район Чертаново Центральное, Варшавское ш.

Показать на карте  
М. Правская, 3 мин на машине

300 000 000 руб.  
200 669 руб. за м²



Об объекте

Площадь: 1 493 м²  
Этаж: 1 из 2  
Вид: общий с улицы

О здании

Общая площадь: 1 493 м²

Новый арендный бизнес от собственника - торговое здание с универсамом Петровича. Потенциальный арендный поток 2 500 000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом действует с 2015 по 2022 год. Здание в частной собственности юридического лица. Площадь в 2-х уровнях. Земельный участок 0,075 га в аренде с 2011 по 2038 год. Перспективный бизнес, лучшее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрите наше ценное предложение.



ID:12535766

# Certificate of Registration



Настоящим подтверждается, что система менеджмента качества компании:

## ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Юридический адрес: 107996, Россия, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 21/5  
Площадка: 127018, Россия, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15

была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

### ISO 9001:2008

Система менеджмента качества распространяется на

*Судебно-экономическая экспертиза и оценочная деятельность*

Сертификат №:	QMS 20111003002-03
Дата выпуска:	12.04.2016
Первоначальная дата выпуска:	29.03.2010
Действителен до:	14.09.2018



014



Подпись уполномоченного лица: Калин Молдован – Президент, Business Assurance  
Intertek Certification Limited, Великобритания, DE24 8ZF, Дерби, Виктори парк 10А, Виктори  
Роуд

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

Издавая этот сертификат, Интертек принимает на себя ответственность только перед своим клиентом, и только в соответствии с Сертификационным соглашением.  
Для сохранения действия этого сертификата организация должна поддерживать свою систему менеджмента в соответствии с требованиями по сертификации Интертек.  
Действие сертификата может быть проверено по адресу [certificates.validation@intertek.com](mailto:certificates.validation@intertek.com)



Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу.

## СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-071236/16 от «07» ноября 2016**

«10» ноября 2016

г. Москва

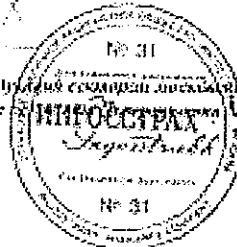
Исполнив Сертификат и/или в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь исполнили Договор страхования №433-071236/16 от «07» ноября 2016 (далее – Договор страхования), Исполнив Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

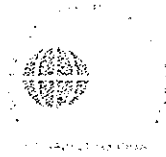
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 107796, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/3 Телефон: (495) 502-82-78
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховик (убытковое акционерное общество) «МИНОСТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не произведенные индивидуальным Российский Федерация имуществом интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба Имущественным (Прямые убытки), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на предоставление оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заказчиком со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и обязан оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховый случай является возникновением обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьей лица, включая вред, причиненный имуществу Третьей лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заказчиком со Страхователем трудовой договор) и которых в том числе привели к нарушению договора на предоставление оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии исполнения страхового премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300.000.000,00 (Триста миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 100.000.000,00 (Сто миллионов).
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016.

СТРАХОВЩИК:  
ОАО «Минострах»

От Страховщика:

Рис. индивидуальной подписи: Александр Александрович Шибанов  
Шибанов Александр Александрович № 4729583-  
3/15 от 11.11.2015 г.)





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**БАЖЕНОВ  
АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ**

паспорт серия 4510 №301659 выдан Отделением по району Отрадное  
ОУФМС России по гор. Москве в СВАО 08.07.2009 г.

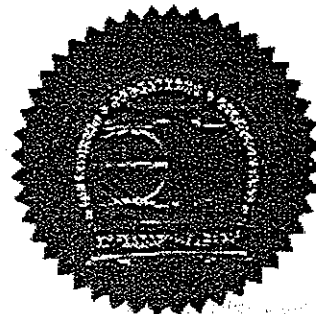
включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
18 мая 2016 года, регистрационный № 00754

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Директор  
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин



Дата выдачи «18» мая 2016 г.

**ПОЛИС № 160000-035-000178  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Баженов Алексей Петрович  
Адрес: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.18, кв.422  
Паспорт РФ 45 10 301659  
Выдан (когда, кем): 08.07.2009 г. отделением по району Отрадное ОУФМС России по гор. Москве в СВАО

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №419502  
Дата выдачи: 03 декабря 2001 г.  
Выдан (кем): Академией народного хозяйства при Правительстве РФ

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

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

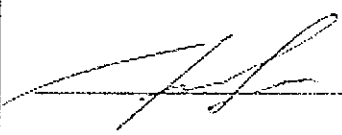
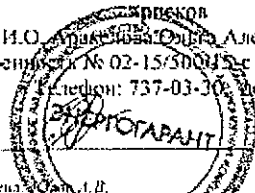
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 30 000 000,00 руб.

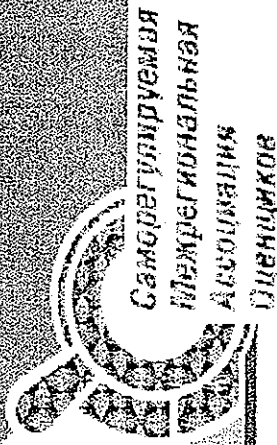
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 26.10.2016 г. по 31.12.2018 г.  
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор № 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
<p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="right"> /А.П. Баженов/</p>	<p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p>Ф.И.О. Арахелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/30015 от 26.11.2015 г. Телефон: 737-03-30, доб.108</p> <p align="right"> О.А. Арахелова/</p> <p>М.П. Полис оформлен: 26.10.16</p>

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.



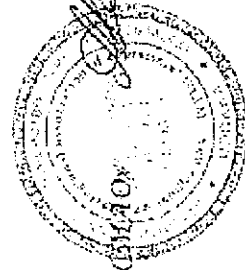
# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

*благотворительным*  
 Международного Университета  
 «Самарский университет Московского имени  
 Государина Сергея»

ИНН 7710062195  
 109012 г. Москва, ул. Челябинка, д.52

Свидетельство № 311  
 Дата выдачи 22 августа 2005 г.



Дедюкина М.А.

Президент ИИО «ЭкспО»

**Копии документов, предоставленные Заказчиком**



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

**Справка о балансовой стоимости  
недвижимого имущества, составляющего  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ ЮГ"**

(Правила доверительного управления зарегистрированы 22.05.2007г. Федеральной службой по  
финансовым рынкам за №0822-94127573)

по состоянию на: 16.05.2017г

№ п/п	Недвижимое имущество	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость основных средств)  (руб. коп.)
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	19 156 942,00
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2	5 967 019,00
	<b>ИТОГО:</b>	25 123 961,00

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей  
компании паевого инвестиционного фонда)

(Виноградов К.В.)

Главный бухгалтер

(наименование должности уполномоченного лица  
управляющей компании паевого инвестиционного фонда,  
ответственного за ведение бухгалтерского учета фонда)

(Зайцева А.А.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФАКТИЧЕСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕЕСТРОВОЕ ПРАВО НА НЕДЕЛЮ ИМОМУЩЕСТВО И СЛЕДОВАНИЕ



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата документа

2007

Документ  
обязателен

Справку выдает в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 24.08.2007 № 130-ФЗ. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 24.08.2007 № 130-ФЗ. Сведения о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 24.08.2007 № 130-ФЗ.

Сведения  
об объекте недвижимости

Сведения о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 24.08.2007 № 130-ФЗ. Сведения о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 24.08.2007 № 130-ФЗ. Сведения о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 24.08.2007 № 130-ФЗ.

Тип права

общий долевой собственности

Отношения

Адрес: МОСКВА, ул. Ломонодовская

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 259,7 кв.м

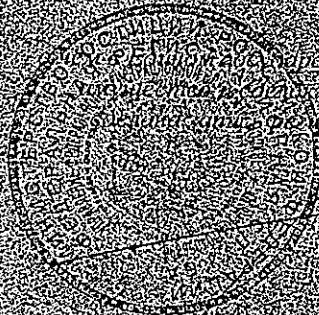
Классификация  
используемой территории

24/08

Сведения о  
субъекте  
обременения  
права

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Регистратор



Иванов И.В.

Серия 77АЖ 036195

Иванов



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 05 - 08 / 058

(Номер договора)

06 11 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770511002101

(Кадастровый №)

50109149

(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 Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "12" августа 2003 г. № 33-И-1/3-(142) 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 14.08.2003 г. № 01-41-2437 (МКЗ от 01.09.2003 г. Рег. № РД4-5521/3), 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 6386 (шесть тысяч триста восемьдесят шесть) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Домодедовская улица, вл. 12, 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".

Учреждение юстиции по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Регистрационный округ № 01/05

Произведена государственная регистрация сделки

" 07 АПР 2004 " года

№ регистрации 77-01/05-5/2004-502

Регистратор Рубцова Ю.В.

Подпись \_\_\_\_\_ № 119

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. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложения 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

— двухэтажное кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до «14» августа 2052 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 со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, 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 земельный участок, расположенный в зоне регулирования застройки памятников истории и культуры согласно действующему законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

4.2. Арендатор обязан использовать земельный участок только по целевому назначению.

4.3. Арендатор обязан для решения вопроса о предоставлении Участка на новый срок обратиться в префектуру ЮАО за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.4. Арендатору в течение шести месяцев со дня присвоения в Москомземе учетного номера настоящему Договору обновить документы БТИ.

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 Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 за взысканием 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 вернуть 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 границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

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

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) 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 "12" августа 2003г.  
№ 33-И-1/3-(1)

Генеральный директор

  
Н. В. Помакин  
" " " 2003 г.

  
О. В. Лоскутов  
" " " 2003 г.

М.п.

М.п.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 050109149

Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50109149**

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	6386
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, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ")		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	75865.68
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	руб.	327739.74

**4. 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 45296577000

Арендная плата за землю по договору аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

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

3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера.

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

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

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

Начальник объединения  
регулирования землепользования  
в Южном административном округе  
на основании доверенности  
от "12" августа 2003 г. № 33-14-1/2 (142)

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор



О. В. Лоскутов

м.п.

## ПЛАН

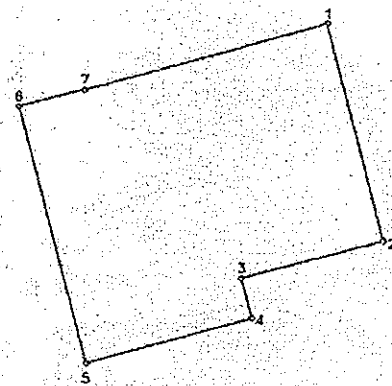
земельного участка

ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"

Адрес участка: ул. Домодедовская, вл.12

Кадастровый № 770511002101

Масштаб 1:2000

Приложение 2 к Договору  
№ М-05-037/03-1  
от "26" Октября 2002 г.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ. р.

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	0В	15 59.8	63.943	
2-3	0З	74 9.8	42.153	
3-4	0В	15 52.3	11.781	
4-5	0З	73 34.0	49.086	
5-6	СЗ	16 4.1	75.496	
6-7	СВ	74 21.9	19.429	
7-1	СВ	73 31.2	71.931	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6386,1 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО  
М.П.

Н.В. Ломакин

ПЛАН

земельного участка

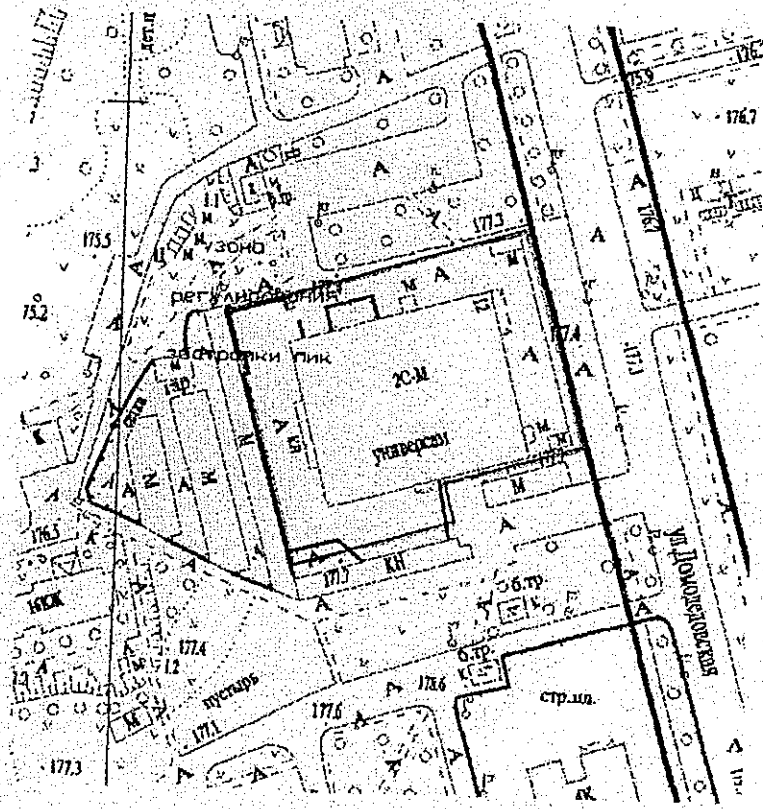
ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"

Адрес участка: ул. Домодедовская, вл. 12

Кадастровый № 770511002101

Масштаб 1:2000

Приложение № 1 к Договору  
№ М-05-084038  
от "06" 08/2008



Начальник ТОРЗ ЮАО  
М.П.



Н.В. Ломакин



**ТОРЗ ЮАО**  
 Пронумеровано, сброшювано  
 и скреплено печатью *12*  
*09 октября 2002*  
 Исполнитель: *Р-*



СЕКТОР ОПЕРАТИВНОЙ КАРТЫ  
**МОСКОМЗЕМА**  
 СТВОР № *423*  
*10* - *11* 20 *02* г.  
 ИСПОЛНИТЕЛЬ *Л*



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
для целей эксплуатации объектов капитального строительства

№ М - 05 - 034946

(Номер договора)

29 09 2010

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 77

№ договора аренды

Дата регистрации: 11.10.2010

№ 77-77-141/2010-240

МУХИН А. А.

(пол. имя) (И.О.Ф.)



г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30 марта 2010 г. № 33-И-684/10 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.02.2010 № 135-05 ДЗР и от 11.06.2010 № 1077-05 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 609 (шестьсот девять) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0011002:107, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул. Домодедовская, вл.12, стр.2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации существующего здания магазина в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Аренда-

тору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены:

-- кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 15 апреля 2022 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, 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 21 августа 2009 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети

Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### Арендатору:

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатору земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном 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 земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4. Арендатору ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор имеет право:

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 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.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### Арендатор обязан:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка 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.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. 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 заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. 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.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города 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;
- осуществления самовольного строительства на Участке;

- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском 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 города Москвы.

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет 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 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.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипоте-

ку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

7.6. Оплата указанных в п.п. 7.2, 7.3, 7.4. пеней и штрафов производится за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

## **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. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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 три месяца.

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, возникшие 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, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы



## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

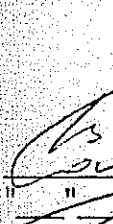
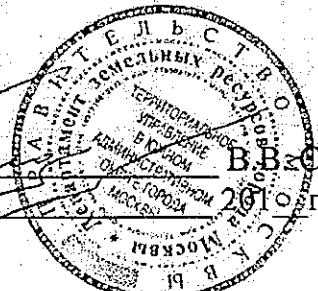
АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707500642/7707500642 ОКПО 94127573, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810900130000057
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 318-21-11 (секретарь)	Телефон 699-96-15

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

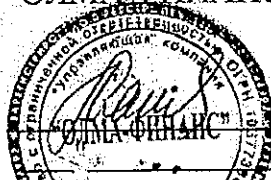
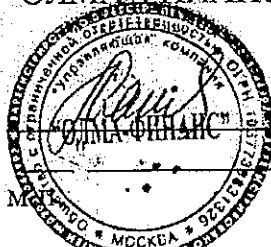
## От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы

  
В.В. Солодкин  
М.П. 

## От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО "Управляющая компания  
"ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого  
паевого инвестиционного фонда не-  
движимости "АНТЕЙ ЮГ" под управ-  
лением ООО "Управляющая компания  
"ОЛМА ФИНАНС"

  
Е. А. Машкова  
201 г. 

Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 034946  
от «29» сентября 2010 г.

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве  
Исполнительный орган государственной власти города Москвы  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г. № 77/50/09-79555

1 Кадастровый номер 77:05:0011002:107

2 Лист № 1

3 3

4 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 2

5

6

7 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  
Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Домодедовская, вл. 12, стр. 2

8 Категория земель:

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения

8.2 Земли населенных пунктов

9 Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ МАГАЗИНА

10 Фактическое использование /характеристика деятельности/:

11 Площадь: 609 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 12560192.61

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м<sup>2</sup>): 20624.29

14 Система координат: СК кадастрового округа

15 Сведения о правах:

16 Особые отметки: Кадастровый номер 77:05:0011002:107 равнозначен кадастровому номеру 77:05:11002:107

17

18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:

18.1 Номера образованных участков: —

18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

Заместитель начальника отдела  
(полномочия на подлиннике)

М. П. (подпись)



Г. В. Саредьева  
(подпись, фамилия)

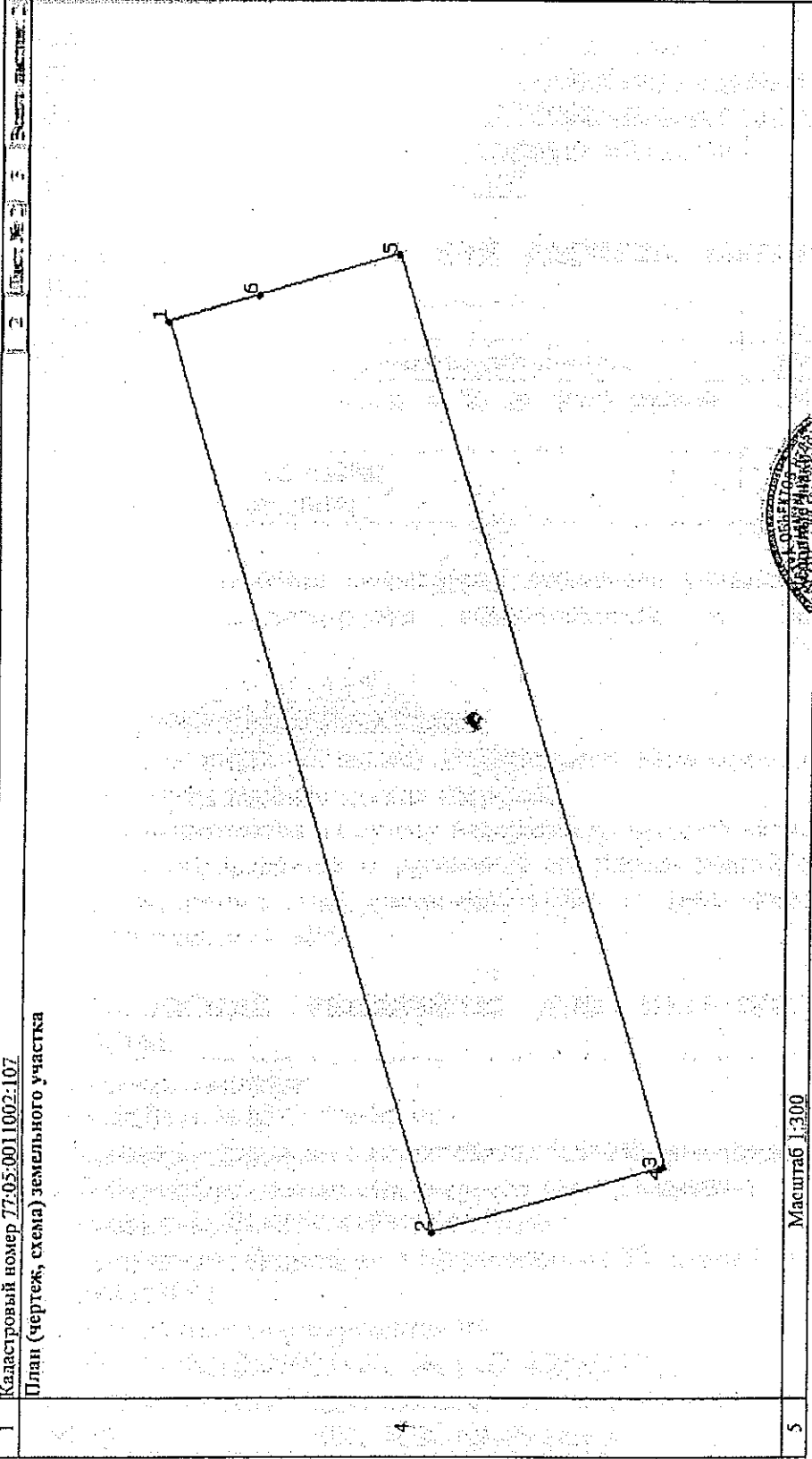
10.11.2009

РЗБ-05 037

Содержание: СОВМЕСТНЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ВАРИАНТ ВОЗВРАЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СОБЛАЗНЕНИЯ)

1 Кадастровый номер 77-05/001/002-107

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Заместитель начальника отдела  
(инициалы, фамилия)

М. П. (подпись)



Г. В. Сопельева  
(инициалы, фамилия)

10.11.2009

Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 034946  
от «29» августа 2010 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001**

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"  
Адрес участка: г.Москва, ул. Домодедовская, вл.12, стр.2  
Кадастровый номер 77:05:0011002:107

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	12 560 192.61
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 21.08.2009)	руб.	188 402.89

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

**Получатель платежа:**

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве  
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120, ОКАТО 45296577000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС  
№ М-05- \_\_\_\_\_ - 001. НДС не облагается.



ТУ ЮАО

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 13 листов

«*В. ШОМ*» 2010 г.

Исполнитель: советник Красовская Л.В.

Начальник ТУ ЮАО

Б.В. Солодкин

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания "ОЛМА

ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого

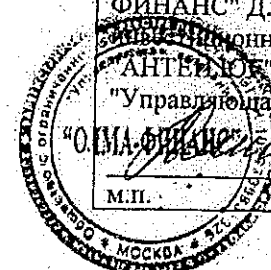
инвестиционного фонда недвижимости

"АНТЕЙ.ЮЕ" под управлением ООО

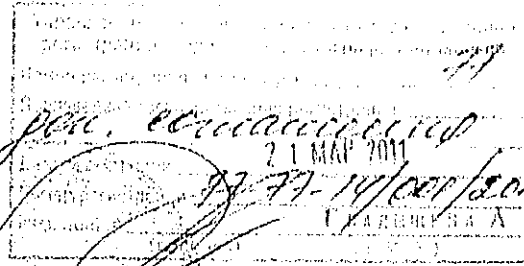
"Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

Е. А. Машкова

М.П.



Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-021058 /  
от "10" февраля 2011 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка  
№ М-05-021058 от 06.11.2003

Землеустроительное дело № 05019149

Адрес участка: Домодедовская улица, вл. 12, стр. 1

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г.Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2010 № 33-И-3264/10, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на здание по адресу: Домодедовская улица, вл.12, стр.1 (Свидетельство о государственной регистрации права Управления Федеральной службы регистрационной службы по Москве от 26.06.2007, Серия 77 АЖ № 036194, запись регистрации № 77-77-12/013/2007-079) и в соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ и ст. 271 ГК РФ, права и обязанности по Договору аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 в полном объеме переходят с 26.06.2007 к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» «Арендатор».

2. Срок действия Договора аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 остается неизменным.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка М-05-021058 от 06.11.2003.

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

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

**Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:**

**Арендодатель:**

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы

**Юридический адрес:**

115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,

ул.Бахрушина, д. 20

Расчетный счет

№ 40201810200000000001

л/с № 0307111000450284

в отделение 1 Московского ГТУ Банка

России г. Москва 705

БИК 044552730

ОКПО 16412348

ИНН 7705031674

Телефон 318-21-11

**Арендатора:**

общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.  
Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Юридический адрес: 127051, г.Москва,

Малый Каретный пер., д.7, стр.1

Почтовый адрес: 127051, г.Москва,

Малый Каретный пер., д.7, стр.1

Расчетный счет

№ 40701810200130000057

к/с № 30101810700000000187

в ОАО Банк ВТБ

БИК 044525187

ОКПО 94127573

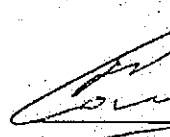
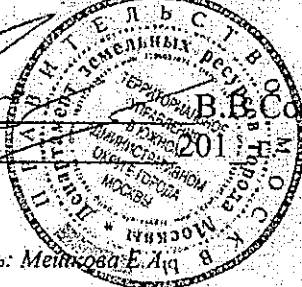
ИНН 7707500642

Телефон 699-96-15

**Подписи сторон:**


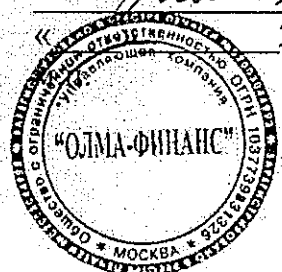
**От Арендодателя:**

Начальник ТУ ЮАО

  
«»  
М.П. В.В. Солодкин  
Исполнитель: Мейшкова Е.А.

**От Арендатора:**

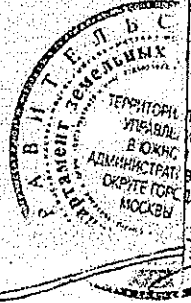
Генеральный директор

  
«»  
201 г. Е.А.Машкова



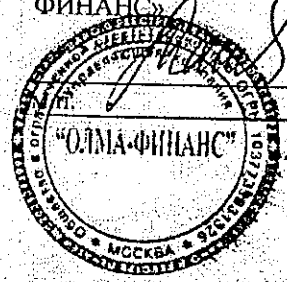
ТУ ЮАО

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 2 листов  
№ *100* от *10.08.2011* г.



Исполнитель: советник Мешкова Е.А.  
*Мешков*  
Начальник ТУ ЮАО  
В.В.Солодкин

Генеральный директор  
ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «УК «ОЛМА-  
ФИНАНС»



Е.А.Машкова

Учетный номер дополнительного  
Соглашения № М-05-021058 /  
от "11" февраля 2011г.

Установлено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации	№ 77
Код документа	77
Дата регистрации	21 АПР 2011
Инициалы	Григорьев
Подпись	(И.И.О.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к Договору аренды земельного участка  
№ М-05-021058 от 06.11.2003

Землеустроительное дело № 05019149

Адрес участка: Домодедовская улица, вл.12, стр.1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г.Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2010 г. № 33-И-3264/10, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и представленным кадастровым паспортом земельного участка от 14.10.2010 № 77/501/10-102225 установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 06.11.2003 № М-05-021058.

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

### Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

#### Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы

#### Юридический адрес:

115054, Москва, ул. Бахрушина, 20

#### Почтовый адрес:

115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

#### Расчетный счет №

40201810200000000001

#### л/с № 0307111000450284

в отделение 1 Московского ГТУ Банка  
России г. Москвы 705

БИК 044583001

ОКПО 16412348

ИНН 7705031674

Телефон 318-21-11

#### Арендатора:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Юридический адрес: 127051, г.Москва,  
Малый Каретный переулок, д.7, стр.1

Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Ма-  
лый Каретный переулок, д.7, стр.1

#### Расчетный счет №

40701810200130000057

#### к/с 30101810700000000187

в ОАО Банк ВТБ

БИК 044525187

ОКПО 94127573

ИНН 7707500642

Телефон: 699-96-15

### Подписи сторон:

#### От Арендодателя:

Начальник ТУ  В.В. Солодкин

М.П.

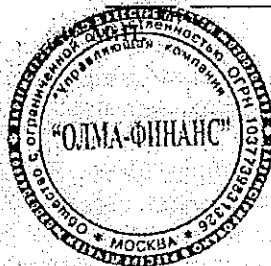
Исполнитель: Е.А. Машкова

#### От Арендатора:

Генеральный директор 

Е.А. Машкова

20 г.



Приложение № 1  
к дополнительному соглашению  
от "11" февраля 2011 г.  
к договору аренды  
№ М-05-021058 от 06.11.2003 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-05-021058 - \_\_\_\_\_**  
общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-  
ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
Адрес участка: г.Москва, Домодедовская улица, вл.12, стр.1  
Землеустроительное дело № 05019149  
Кадастровый № 77:05:11002:101

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м	6 386
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	130 452 760.98
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*		
начисляется с 01.01.2010 по 31.12.2010	руб.	479 843.75
начисляется с 01.01.2011 по 31.12.2011	руб.	959 687.50
начисляется с 01.01.2012 по 31.12.2012	руб.	1 919 375.00
начисляется с 01.01.2013	руб.	1 956 791.42

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

### 2. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 (БИК 044583001)

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45296577000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

ФЛС № М-05-021058 - \_\_\_\_\_. НДС не облагается.

#### Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

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

3. Пени 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 ЦБ РФ.

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

Подпись старшего специалиста  
От Арендодателя  
Начальник ГУДОА  
В.В. Олодкин  
М.П.

Подпись Арендатора:  
Генеральный директор  
«ОЛМА-ФИНАНС»  
Е.А. Машкова  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
М.П.

ТУ ЮАО

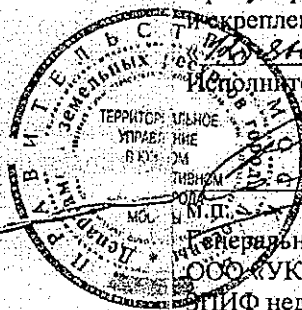
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 3 листов

*10 января* 2011 г.

Исполнитель: советник Мешкова Е.А.

*[Signature]*  
Начальник ТУ ЮАО

В.В.Солодкин



Генеральный директор  
ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.  
ЭИИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «УК «ОЛМА-  
ФИНАНС»

*[Signature]*

Е.А.Машкова



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов: 3	
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252128	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Предыдущие номера:	2123453
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	115569 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д 12	
2	Основная характеристика:	площадь	3886.0 кв.м
		(тип)	(значение)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	—	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
6	Материал наружных стен:	Кирпичные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1974	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	418956305.06	

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:	77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16102, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16104
12	Сведения о правах:	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	Общая долевая собственность, рег.номер 77-77-12/013/2007-079 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
14	Особые отметки:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кadaстровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
16.2	Кadaстровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
16.3	Кadaстровые 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)

MPI.



КЛ12

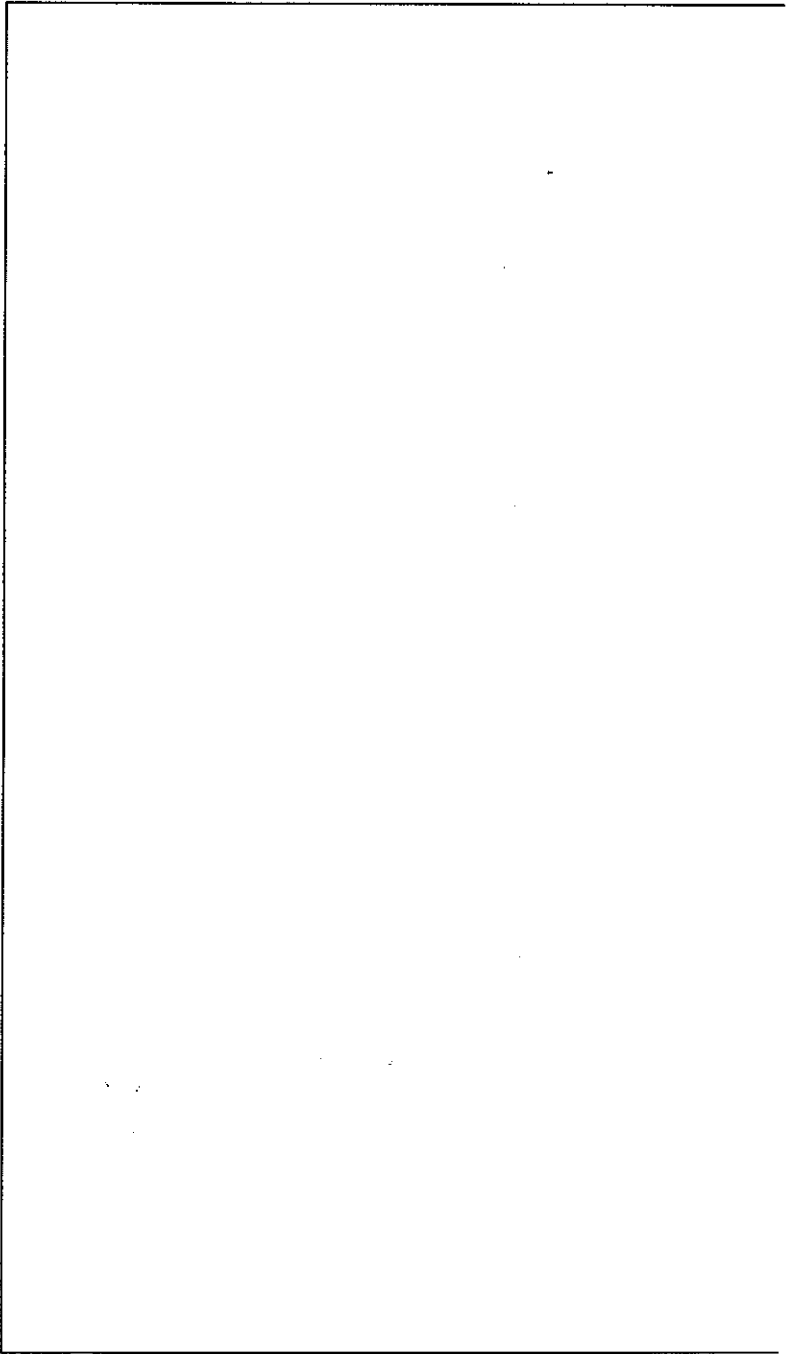
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

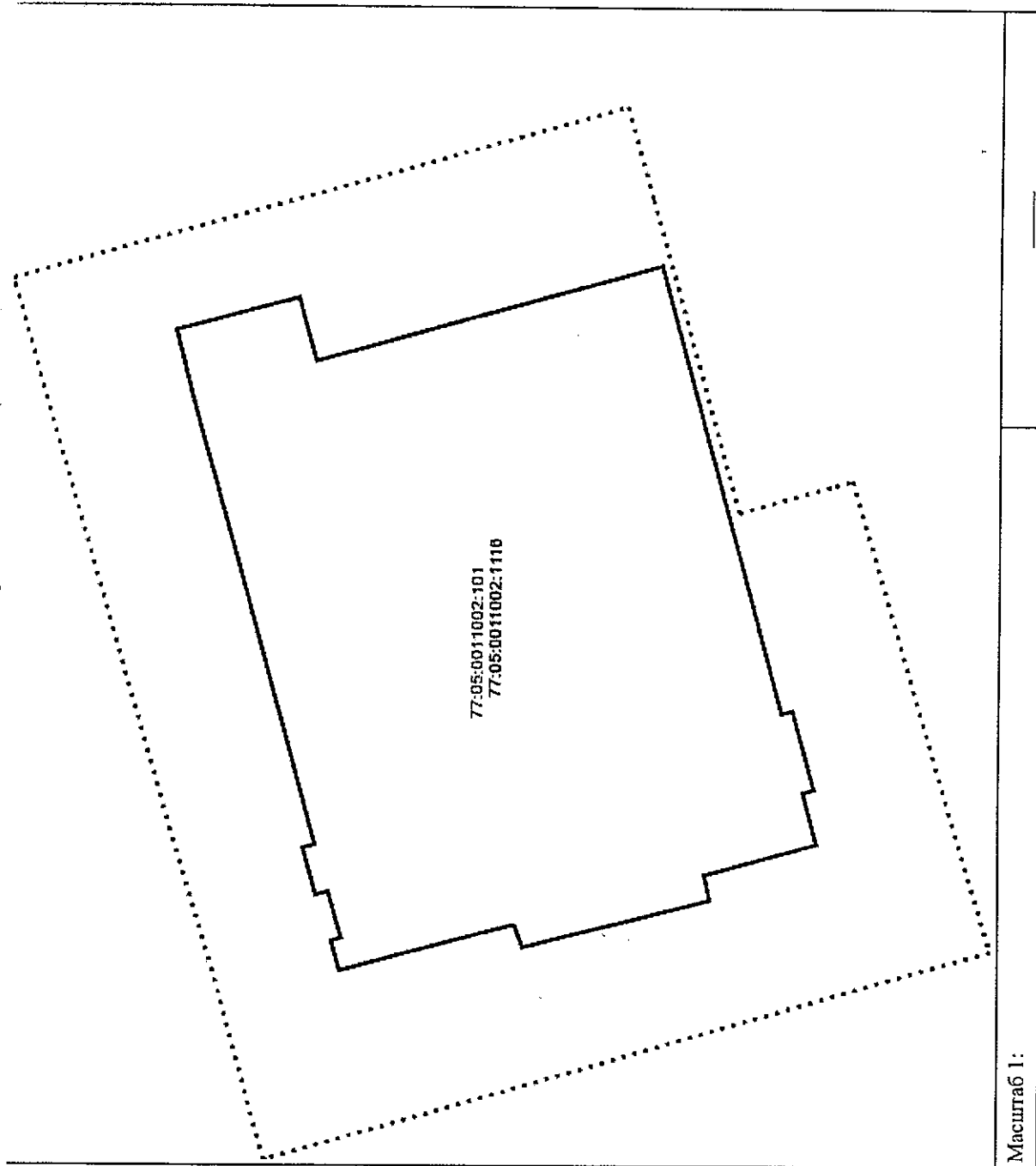
Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 07 » ноября 2016 г. № <u>77/501/16-1252128</u>
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Квартальный отчет за III кв. 2016 года. Сводный отчет по объектам недвижимости



Масштаб 1:

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

07.11.2016 Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

М.П.

КПС

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252128	
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		
1	—	—	весь	—	Аренда (в том числе, субаренда)
2	—	—	весь	—	Аренда (в том числе, субаренда)
3	—	—	весь	—	Доверительное управление

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

М.П.

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
1	Всего листов:
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252113	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1119
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Предыдущие номера:	2123471
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	115569 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен 2	
2	Основная характеристика:	площадь	259.7 кв.м
		(тип)	(значение)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	—	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
6	Материал наружных стен:	Кирпичные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1975	

8	Кадастровая стоимость (руб.):	32651372.02
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011002:16111, 77:05:0011002:16112, 77:05:0011002:16113, 77:05:0011002:16114
12	Сведения о правах:	Общая долевая собственность, регномер 77-77-12/013/2007-081 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)

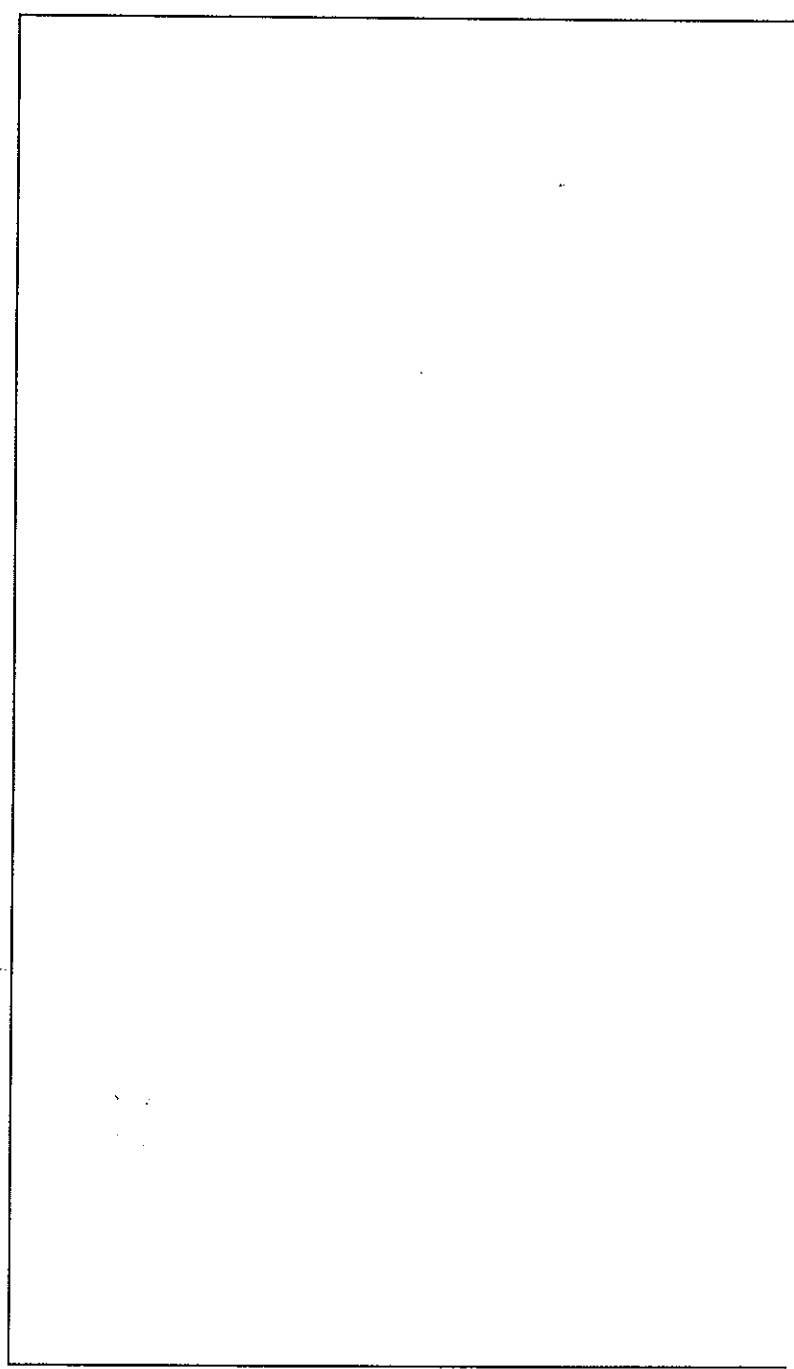
MII.

КЛД

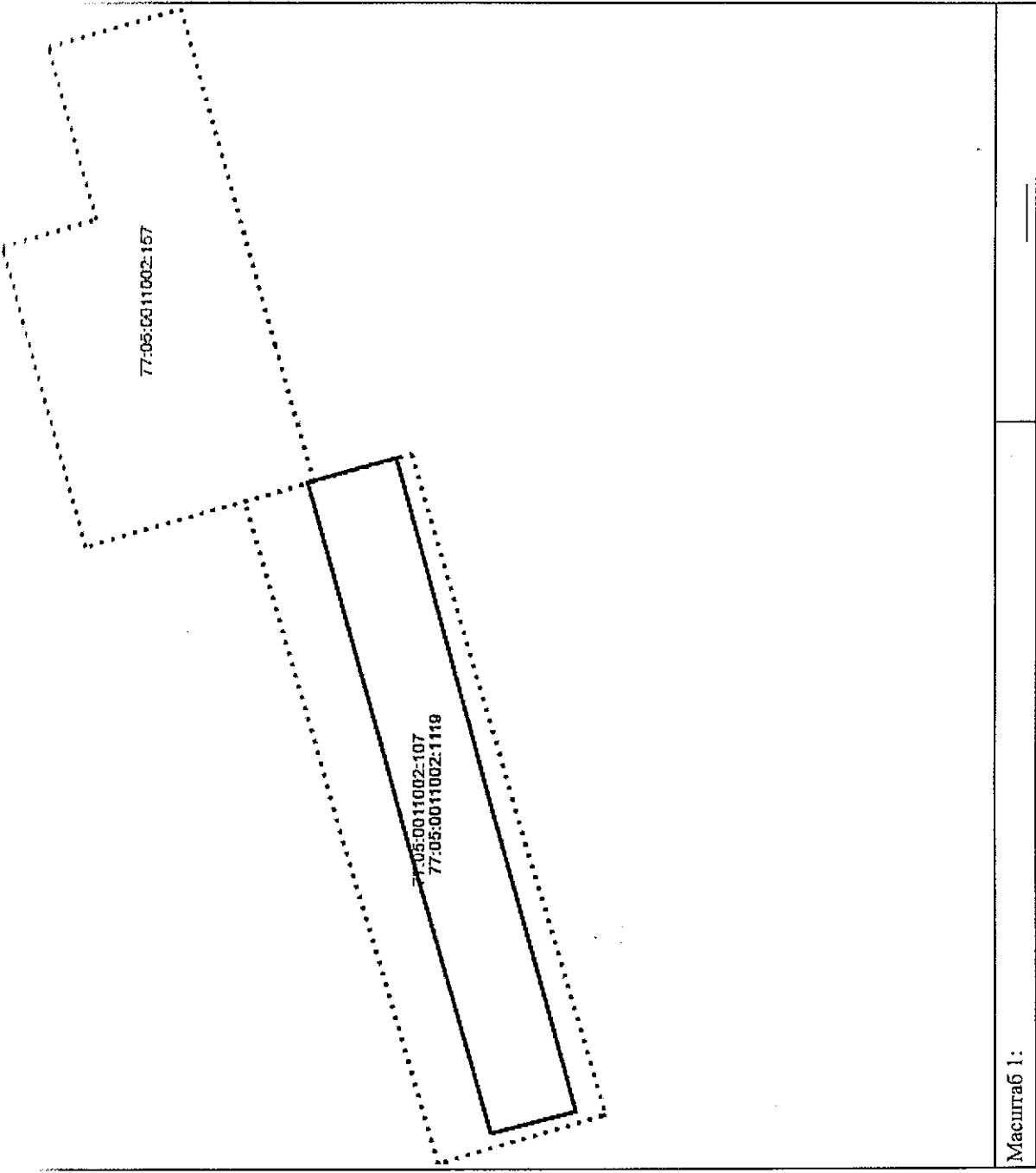
### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252113		
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):







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

МП.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов: 3	
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252113	
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		
1	—	—	весь	—	Аренда (в том числе, субаренда)
2	—	—	весь	—	Доверительное управление

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

М.П.

Удостоверение в подлинности копии документа  
 Издана в соответствии с требованиями  
 Федерального закона от 25.07.2002 № 102-ФЗ  
 от 25.07.2002 № 102-ФЗ  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Печать: \_\_\_\_\_

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ДДА-24

«08» августа 2008 г.

«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 19 августа 2003 г. ОГРН 1037739831326 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 007194986, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39) ИФН № 77073006442; КПП 770701001 от 19.08.2003 (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения на территории Российской Федерации, серия 77 № 007194987, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве), юридический и фактический адрес [27051], г. Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, строение 1, имеющее лицензию Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 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 «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 № 003471516, выданное 17.10.2002г. Министерством РФ по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), ИНН 7816157915; КПП 784601001 от 10.03.2005г. (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 Гришаско Дениса Юрьевича, действующего на основании Доверенности серия 78ВЗ № 773566, выданная 28 февраля 2008 года в г. Санкт-Петербург, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.

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

- 1.1. «Акт приема-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право владения и 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» - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное владение и 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» - Гарантийная денежная сумма является предоплатой в счет арендной платы за последние три месяца Срока аренды. Размер Гарантийной денежной суммы, порядок ее перечисления определены в Статье 4 настоящего Договора.
- 1.7. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

- 1.8. «Здания» - помещения первого этажа, второго этажа и подвала, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12. Кадастровый (условный) номер здания: 2/787.
- 1.9. «Земельный участок» - земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, общей площадью 6386 кв.м., разрешенное использование для эксплуатации здания магазина, кадастровый номер 770511002101. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель использует Земельный участок на основании договора аренды № М-05-021058 от 06.11.2003 года сроком до 2052 года, зарегистрированного 07 апреля 2004 года № рег. 77-01/05-5/2004-502.
- 1.10. «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 (включая сопутствующее использование в складских и административных целях), пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.
- 1.11. «Начало срока аренды» - Дата государственной регистрации настоящего Договора.
- 1.12. «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.
- 1.13. «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.
- 1.14. «Отделимые улучшения Помещения» - улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые могут быть отделены без вреда Помещению.
- 1.15. «Помещение» - предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение, оборудованное инженерными коммуникациями и оборудованием, входящим в состав инженерно-технической системы, расположенное в Здании. Данные, позволяющие определить установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержится в Приложении № 1 и п.2.1. настоящего Договора. В площадь Помещения включаются площади внутри, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно-технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.
- 1.16. «Проектная документация» - подготовленная Арендатором и согласованная Арендодателем проектно-техническая документация на проведение работ по текущему ремонту внутренней отделки либо иных работ в передаче во владение и пользование Арендатору Помещения, согласованная Арендатором в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил - СНиП.
- 1.17. «Работы» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Помещения, работы по текущему ремонту и пр. работы, выполняемые Арендатором по согласованию с Арендодателем.
- 1.18. «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.
- 1.19. «Срок аренды» - период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных Договором на основании настоящего Договора.
- 1.20. «Условная единица» - единица, используемая для определения величины арендной платы и других платежей по настоящему Договору. Условная единица равна максимальному значению курса

доллара США или курса Евро, установленному ЦБ РФ на день осуществления платежа, в зависимости от того, курс какой валюты является выше.

Условная единица рассчитывается по следующей формуле:

$1 \text{ у.е.} = \text{МАКС} \left( \frac{K_{\text{Евро}}}{K_{\text{Доллар}}}, K_{\text{Доллар}} \right)$ , где:

МАКС - максимальное значение;

$K_{\text{Евро}}$  - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

$K_{\text{Доллар}}$  - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

В случае если на дату платежа курс Евро или курс Доллара США составляет менее 34 рублей, то условная единица принимается равной 34 (Тридцать четыре) рубля.

1.21. «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 номер статьи или пункты или приложения являются ссылками на соответствующие статьи или пункты настоящего Договора аренды или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

### Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование:

следующее помещение: пом. I этаж 1 ком. 1-50; пом. II этаж 1 ком. 1-2, А, Б, пом. I этаж 2 ком. 1-55, А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домodedовская, дом 12.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 3886,0 (Три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 3673/12) по состоянию на 04.08.2003 года по форме 1а с эквилибришей ф.22 и поэтажным планом, по состоянию на 04.08.2003 года, составленным 22.08.2007 года Южным БТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, обозначенной в п.1.10. настоящего Договора.

2.3. Право собственности (общая долевая собственность) на Здание зарегистрировано 26.06.2007 года, запись регистрации № 77-77-12/013/2007-079, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77АЖ № 036194, выданным 26.06.2007 года.

### Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением 131356,00 (Сто тридцать одна тысяча триста пятьдесят шесть) у.е. в месяц, без учета НДС.

Арендная плата начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора и до дня передачи Помещения Арендатором по Акту приема-передачи Помещения Арендодателю исключительно.

Арендная плата включает в себя: плату за пользование и владение Помещением и местами общего пользования.

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты начала 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;
- коммунальные услуги;
- отопление;
- водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
- электроэнергия;
- плата за пользование земельным участком, функционализ обеспечивающим, находящегося на том Помещении;

- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещений, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.4. Арендная плата увеличивается 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.

Днем исполнения обязательства Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет-бюка Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

3.5. Арендная плата за период с даты государственной регистрации настоящего Договора до даты истечения первого календарного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора выплачивается Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. Арендодатель имеет право ежегодно, но не ранее истечения одного года с даты начала Срока аренды, производить корректировку Арендной платы за Помещение, в размере 5% (пять) от ставки Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке.

3.6.1. Кроме того, 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 по согласию с Арендатором 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 соответствие с достигнутыми договоренностями о размере Арендной платы.

Об изменении ставки Арендной платы в результате корректировки, предусмотренной п. 3.6. Договора, 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 в Арендную плату, с согласия Арендодателя, может быть зачтена сумма фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованным 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 Арендодателем расходов на коммунальные услуги производится Арендатором с даты государственной регистрации настоящего Договора на основании выставленных Арендодателем счетов не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя. При этом Арендодатель выставляет счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящегося на нем Здание, с даты государственной регистрации настоящего Договора, 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, предусмотренных соответствующим договором аренды.

3.10. Арендатор возмещает Арендодателю страховые взносы (суммы страховых премий) по Договорам имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, выплаченные в период с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты прекращения настоящего Договора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых премий производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней с момента выставления Арендатору счета.

3.11. 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.

3.12. 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 является предоплатой перечисляемой Арендной платы за последние три месяца Срока Аренды и оплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 465 000,24 (Четыреста шестьдесят пять тысяч 24/100) у.е. с учетом НДС. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты Арендатору. Гарантийная денежная сумма фиксируется в рублях на дату перечисления.

4.3. В случае увеличения Арендной платы, согласно п.3.6 настоящего Договора, Арендатор обязан не позднее чем за 80 календарных дней до даты прекращения Срока Аренды доплатить остаток суммы Арендной платы с учетом начисления на сумму Арендной платы НДС по ставке, действующей на момент перечисления, исходя из действующей ставки Арендной платы на момент прекращения Срока Аренды и оплаченной Гарантийной денежной суммы.

#### 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 с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.2. Срок аренды длится с Начала Срока аренды до дня подписания Арендатором и Арендодателем Акта приема-передачи Помещения Арендодателю (исключительно).

#### Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. без уведомления Коммерческой деятельности Арендатора - на беспрепятственный доступ в Помещение в присутствии представителей Арендатора с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, с целью снятия/проверки показаний счетчиков, а также для повиза его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения Срока аренды прошло не более трех месяцев и Арендатор не уведомил Арендодателя о намерении воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора аренды Помещения на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора в любое время.

6.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбоя 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 инженерных сооружений, обслуживающих Здание, в порядке, предусмотренном п. 6.2.2. Договора.



6.1.4. ежегодно корректировать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п.3.6. настоящего Договора.

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

**6.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

6.2.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Договора по Акту приема-передачи Помещения.

6.2.2. Производить плановый капитальный ремонт Помещения своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Помещения определяются Арендодателем на основании показателей и критериев, установленных нормативными актами и нормативными техническими актами Российской Федерации. О сроках и перечне работ по капитальному ремонту Помещения Арендатор должен быть уведомлен не позднее, чем за 120 (сто двадцать) календарных дней до планируемой даты начала капитального ремонта, если иной срок не будет согласован Сторонами.

При осуществлении планового капитального ремонта Арендодатель обязан приложить как можно меньше неудобств деятельности Арендатора. 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.

Если в ходе указанного согласования Арендатор придет к выводу, что осуществление капитального ремонта Помещения препятствует или ограничивает его использование по назначению, указанному в п.1.1В. настоящего Договора, он вправе не осуществлять торговую деятельность в Помещении в течение времени проведения капитального ремонта, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. При этом на время капитального ремонта Помещение возвращается Арендатором Арендодателю на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи. В этом случае срок аренды по настоящему Договору увеличивается на время проведения капитального ремонта, Арендная плата и иные платежи не уплачиваются.

Если необходимость капитального ремонта была вызвана действием или бездействием Арендатора, то Арендатор самостоятельно за свой счет производит капитальный ремонт. Арендатор обязан письменно согласовать сроки проведения, график и технологию выполнения работ по капитальному ремонту Помещения. В этом случае срок аренды по настоящему Договору не изменяется, Арендная плата и иные платежи уплачиваются в полном объеме.

6.2.3. 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. Размер причиненных Арендодателем убытков определяется на основании заключения независимого эксперта, привлеченного за счет Арендодателя.

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

6.2.5. В течение всего Срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие счета-фактуры в соответствии с порядком, установленным действующим налоговым законодательством РФ.

6.2.6. Предоставить до 15 октября 2008 года документацию необходимую, согласно действующему законодательству, для государственной регистрации настоящего Договора и для получения Арендатором разрешений на торговлю, согласований и лицензий, а также в течение всего Срока действия Договора в случае необходимости дополнительно предоставлять Арендатору в течение 60 (Шестидесяти) дней с момента получения соответствующего запроса Арендатора документацию для получения Арендатором разрешений на торговлю, согласований и лицензий, согласно действующему законодательству РФ.

6.2.7. Арендодатель обязан не препятствовать доступу провайдера Арендатора в Помещение.

**6.3. Арендатор имеет право:**

6.3.1. сдавать Помещение (часть Помещения) в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п.1.10. 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. О заключении договора субаренды Арендатор уведомляет Арендодателя не позднее, чем за 5 (Пять) дней до подписания соответствующего договора субаренды.

6.3.2. размещать без дополнительной оплаты Арендодателю за свой счет и под свою ответственность свою фирменную вывеску на фасаде или крыше Здания/Помещения, согласовав такое размещение с уполномоченными органами государственной власти и уведомив об этом Арендодателя с предоставлением технической документации.

6.3.3. Устанавливать без дополнительной оплаты Арендодателю вхолостую (конденсаторы) на кровле Здания или рядом со Зданием, при наличии технической возможности и положительного заключения уполномоченного на то государственного органа. Место установки должно быть согласовано с Арендодателем, а также с уполномоченными государственными органами.

6.3.4. Использовать Земельный участок, функционально обеспечивающий находящееся на нем Здание, в целях организации бесплатной стоянки для посетителей Здания, при необходимости получив для этого согласование с государственными органами.

6.3.5. Самостоятельно, без дополнительного согласования с Арендодателем, устанавливать режим осуществления Коммерческой деятельности, предусмотренной п. 1.10. Договора.

6.3.6. Размещать без дополнительной оплаты Арендодателю контейнеры для мусора, необходимые для осуществления Коммерческой деятельности, предусмотренной п. 1.10. Договора.

6.4. **Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

6.4.1. Не позднее 5-ти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора принять от Арендодателя Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приемки-передачи Помещения;

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 и соответствии с условиями настоящего Договора на основании утвержденной Проектной документацией;

6.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным в п. 1.10. 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. не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до начала срока Субаренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении сдать в Субаренду Помещение (часть Помещения) с указанием вида Коммерческой деятельности, срока действия Договора Субаренды и полных реквизитов Субарендатора.

6.4.6. в случаях организации в Помещении и/или разнокачественных 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 продвигать 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 капитальных (затрагивающих несущие конструкции) переустройств и переоборудование 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 проходе в Помещение, или прокождении 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 по соглашению Сторон;

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 событий и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя;

6.4.18. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировкой и/или реконструкцией Помещения (части Помещения). До начала оформления Помещения представлять 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. Получать письменное согласование на проведение работ по перепланировке, переоборудованию, реконструкции в уполномоченных на то государственных органах в течение 18 месяцев после получения Разрешения от Арендодателя;

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

- освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии по Акту сдачи-приемки Помещения, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа;

- вывести все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации, мусор (бытовой, строительный, производственный) из Помещения, а также с территории земельного участка, обозначенного в п. 1.9. Настоящего Договора 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 покрытие полов, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринктерные системы), Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение проектно-техническую документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на Отделимые и Неотделимые.

7.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую проектно-техническую документацию на проведение работ по текущему ремонту, внутренней отделке либо иных работ в переданном во владение и пользование Арендатору Помещении. В сроки, предусмотренные в п. 6.4.19, Арендатор получает необходимые разрешения и согласования указанной проектно-технической документацией в уполномоченных на то органах или службах, в порядке, предусмотренной 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 Неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, находятся в собственности Арендатора, который несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения указанных улучшений. С момента прекращения Договора право собственности на Неотделимые улучшения и изменения Помещения переходит Арендодателю. Неотделимые улучшения передаются Арендатором Арендодателю по акту согласия

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 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с помещением вреда причиненного Арендатором юридическим или физическим лицам в связи с пользованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

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

8.3. При проведении работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивным работам Арендатор или его Подрядчики обязаны заключить договор страхования при проведении строительных и монтажных работ в Помещениях/Зданиях. Договор должен быть заключен на весь срок проведения строительно-монтажных работ.

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретателем по договорам страхования ответственности, заключенным Арендатором в соответствии с п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора, должен являться Арендодатель.

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

8.6. Заключаемые Арендатором в соответствии с пп. 8.2, 8.3. договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (Десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.7. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю копии всех договоров страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.8. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов) 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 5 (пяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате (счета).

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования: имущественное страхование, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.10. настоящего Договора.

#### 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. 1.13 Договора), наступление которых должно быть подтверждено Стороной, которая на них ссылается, путем предъявления другой Стороной поручительных 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 и 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 приема-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 действиями или бездействием Арендатора, выразившиеся в виде поврежденной Задания/Помещения, 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 (пени) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Ущерб Сторонами неустойки (штрафа, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

10.7. Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках Договора, уплачивается по основании письменного требования заинтересованной Стороны. В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период неисполнения (ненадлежащего исполнения) соответствующего обязательства, 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 или друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

12.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

12.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит возмещению виновной Стороной.

#### Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и прекращается по основаниям, предусмотренным в Договоре и действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Досрочное прекращение действия Договора возможно по согласию 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 какой-либо из Сторон в установленном законом порядке;

13.3.2. признания какой-либо из Сторон 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 во внесудебном, одностороннем порядке по следующим основаниям:

13.4.1. использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.10. настоящего Договора;

13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;

13.4.3. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Арендной платы, а также денежных средств, направленных на возмещение стоимости коммунальных услуг, расходов за пользование земельным участком (п. 3.9. Договора), страховых премий (п. 3.10. Договора) и сумм неустоек более двух раз в течение шести месяцев следующих один за другим, каждая из которых более 15 (пятнадцати) календарных дней, либо допустил единоразовую просрочку внесения указанных платежей более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

13.4.4. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 10 (десяти) календарных дней;

13.4.5. 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 в течение 18 месяцев, в соответствии с п.6.4.19. настоящего Договора;

13.5. При наступлении обстоятельств указанных в п.13.4, Арендодатель обязуется направить Арендатору уведомление с требованием устранить допущенное нарушение. Если в течение 15 (Пятнадцати) дней нарушение не будет устранено Арендатором, Арендодатель направляет Арендатору уведомление о расторжении Договора с указанием даты такого расторжения, которая не может быть ранее истечения 75 (Семидесяти пяти) дней с даты получения Арендатором уведомления о расторжении, настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

13.6. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендодателя, по следующим основаниям:

13.6.1. при передаче Помещения (прав на него) Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных условиями настоящего Договора;

13.6.2. существенного ухудшения Арендатором состояния Помещения; если Арендатор не производит текущего ремонта Помещения в течение 30 (тридцати) дней со дня получения обоснованного уведомления Арендодателя о необходимости производства текущего ремонта Помещения;

13.6.3. в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи арендуемого помещения;

13.6.4. в других случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

13.7. Настоящий Договор может быть, расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендатора, если:

13.7.1. неисполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором. Арендатор обязан направить Арендодателю письменное уведомление о произошедшем. Арендодатель, в разумные сроки с момента получения письменного уведомления Арендатора, обязан привести Помещение в пригодное к использованию состояние, при этом Арендатор не уплачивает Арендную плату за Помещение (или его непригодную часть), определенную в настоящем договоре, с момента получения Арендодателем письменного уведомления до тех пор, пока Арендодатель не передаст Арендатору по Акту приведенное в надлежащее состояние Помещение или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

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

13.7.3. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были

зипное имущество 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;

13.7.5. в других случаях, предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

#### 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. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, согласно законодательству РФ. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором в течение 3 (трех) месяцев с даты получения от Арендодателя всех необходимых для регистрации настоящего Договора документов, требуемых со стороны Арендодателя в соответствии с действующим законодательством, а также документов, запрошенных дополнительно регистрирующим органом в целях государственной регистрации настоящего Договора.

14.4. Стороны подтверждают наличие выделенных на Здание мощностей  $P_{\text{уч}} = 650$  кВт,  $P_{\text{расч}} = 650$  кВт на момент заключения Договора. Арендодателем не будут осуществляться действия (бездействия), направленные на прекращение договора энергоснабжения Здания.

#### 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 доказательства, в случае спора и для толкования текста Договора.

15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

15.4. В случае изменения юридического или почтового адреса, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

15.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

15.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москва «08» августа 2008 г. 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**

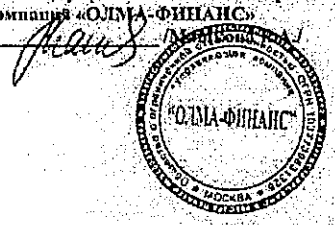
Юридический адрес:  
127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1

ИНН 7707500642; КПП 770701001  
ОГРН 1037739831326

Почтовый адрес:  
127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1

Банковские реквизиты:  
П/с 4070181090013000057  
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  
ЮГ» под управлением ООО «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС»



**АРЕНДАТОР**

Юридический адрес:  
196191, Санкт-Петербург, Варшавская  
улица, д.25, лит.А, корп. 2  
ИНН 7816157915; КПП 784601001 от  
14.03.05г.

ОГРН 1027807980991  
Почтовый адрес:  
109029, Москва, Средняя Кавказская,  
д.28, стр.4

Банковские реквизиты:  
П/с 40702810438040116387  
в Тверском отделении №7982 Сбербанка  
России, ОАО,  
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

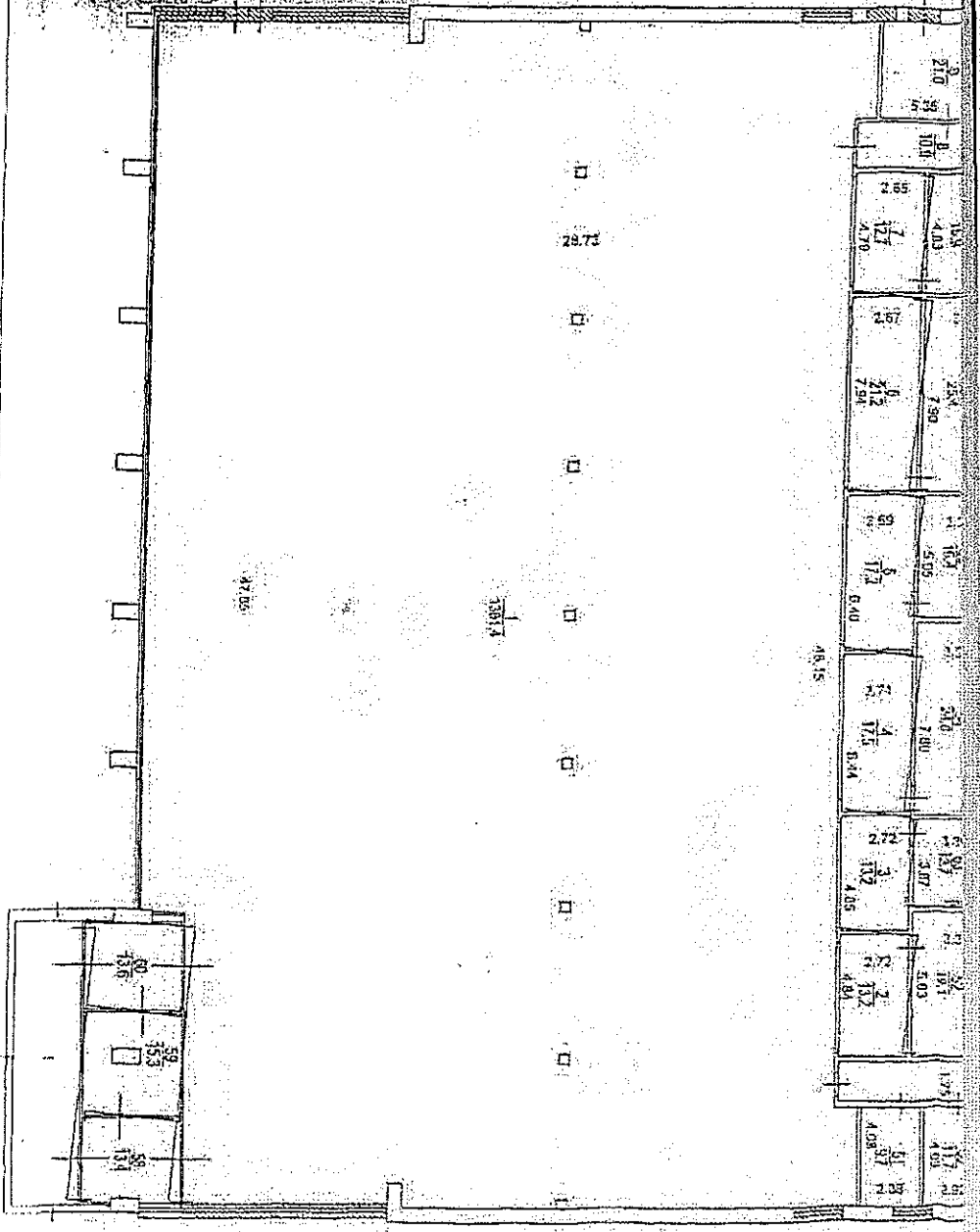
ЗАО «ИРС Недвижимость»



Тришаско Д.Ю./

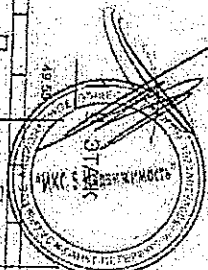
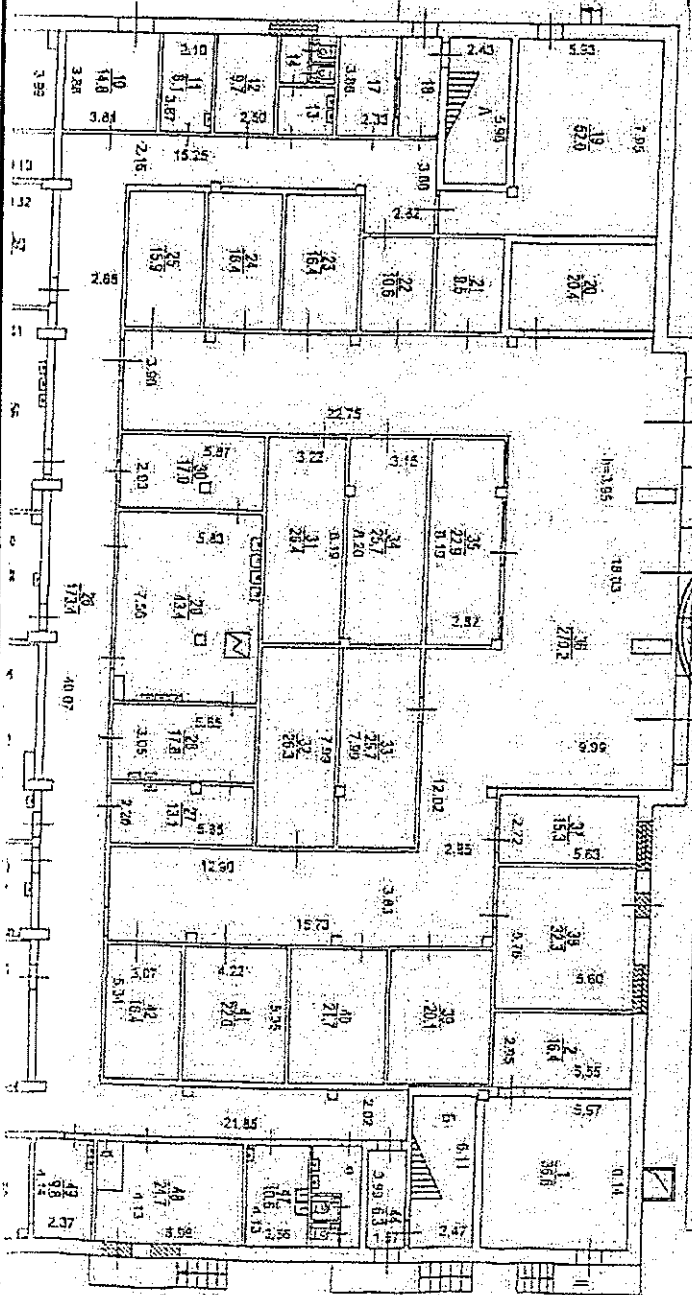


План Пом



ещения по ТБТИ (копия)

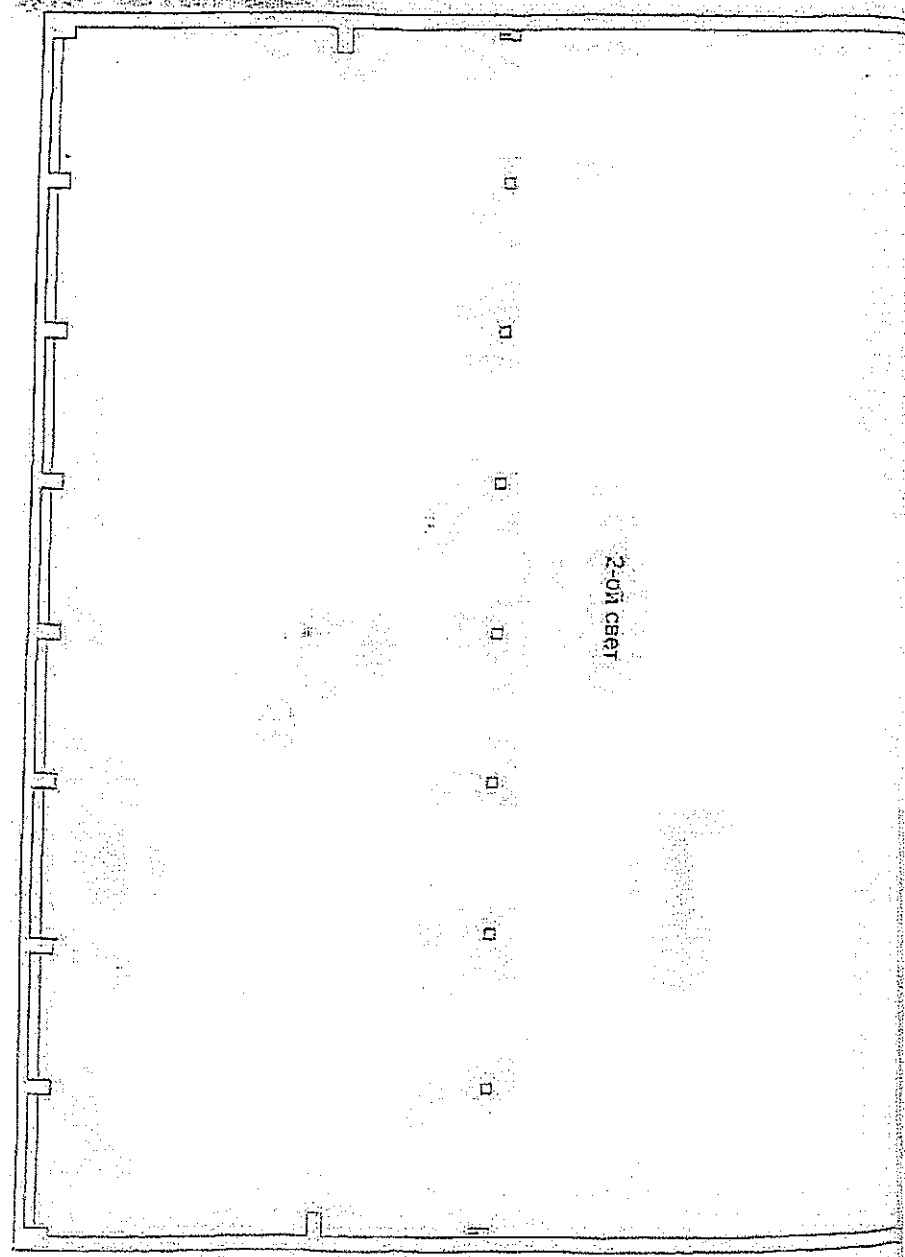
Приложение № 1  
к договору аренды нежилого помещения  
№ Д/А-24 от 08 августа 2008 года



**ПОСТАЖНИЙ ПЛАН**

по адресу: Домодедовская ул.  
 домостр. (этаж): \_\_\_\_\_ Район: 12  
 корпус: \_\_\_\_\_ строение (подрукание) \_\_\_\_\_  
 квартира № 3073 Ю АДГ: МОСКВА

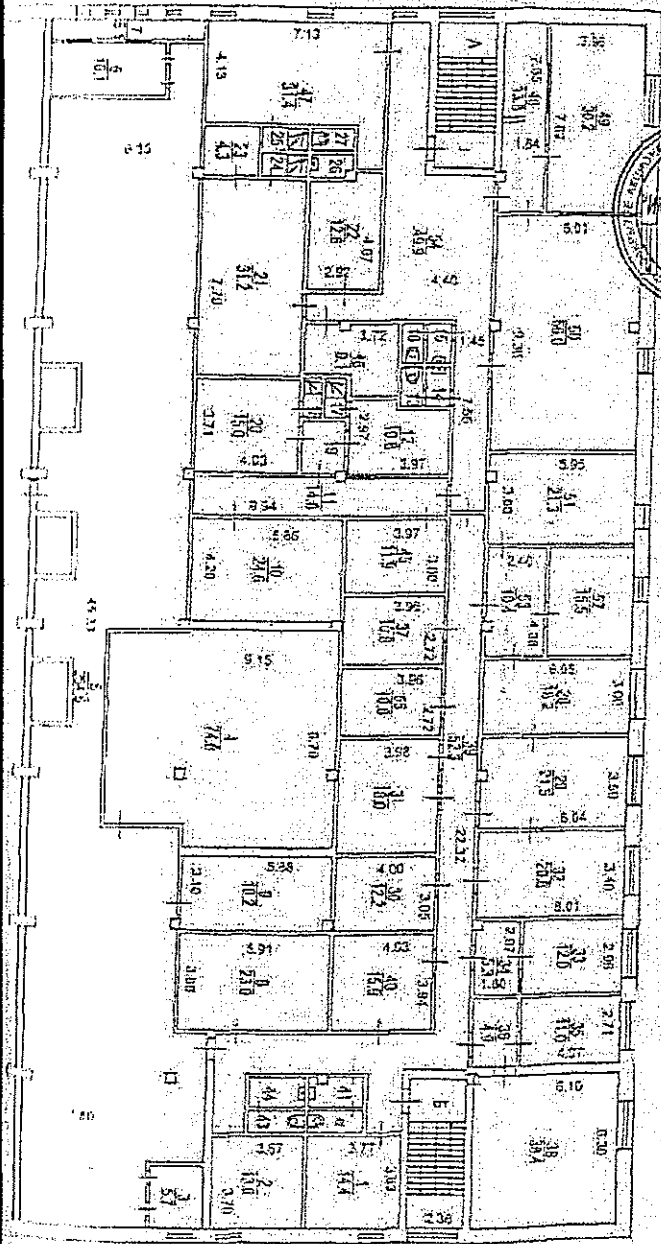
План По



2-ой свет

помещения по ТБТИ (копия)

Приложение № 1  
к договору аренды нежилого помещения  
№ 3124-04 от 08.08.2003 года



ПОСТАЖНЫЙ ЛИСТ

по адресу: Люблинская ул.  
домодельная 7/1  
Исправительная № 10, кв. 114А  
Исправительная № 10, кв. 114А

Лицевой (кв.): \_\_\_\_\_ Ячейка: \_\_\_\_\_ 12  
Учредитель: \_\_\_\_\_  
Корпус: \_\_\_\_\_ Строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
Капитал №: 3673 \_\_\_\_\_ 10 АО-г. Москва

2-й этаж

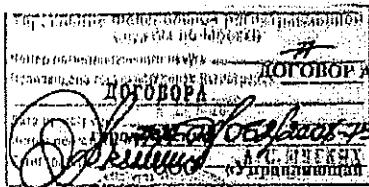
*Handwritten signature*





Пропунта  
Исполнительное  
и специальное задание  
ДИРЕКТОРА





## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Д12.2-1008/Д

01 октября 2008 года

инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», зарегистрированное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 19 августа 2003 г. ОГРН 1037739831326 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 007194986, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39) ИНН 77075006442 КПП 770701001 от 19.08.2003 (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 77 № 007194987, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве), юридический и фактический адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, строение 1, имеющее лицензию Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 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 «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 17.10.2002г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), ИНН 7816157913; КПП 784601001 от 14.03.2003г. (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 Терентьева Леонида Александровича, действующего на основании Доверенности, выданной 18 июля 2008 года в г. Санкт-Петербург, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.

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

- 1.1. «Акт приема-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право владения и 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» - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное владение и 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» - Гарантийная денежная сумма является предоплатой в счет принятой платы за последние три месяца Срока аренды. Размер Гарантийной денежной суммы, порядок ее перечисления определены 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 или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.8. «Здание» – нежилое здание (условный номер 27788), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12, стр. 2.

1.9. «Земельный участок» – земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, стр. 2, общей площадью 609,0 кв.м., кадастровый номер 770511002107, разрешенное использование для эксплуатации здания магазина. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель использует Земельный участок на основании договора аренды № М-05-003919 от 04.01.1996 года.

1.10. «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 (включая сопутствующее использование в складских и административных целях), пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также разместить соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

1.11. «Пачка срока аренды» – Дата государственной регистрации настоящего Договора.

1.12. «Неотделимые улучшения Помещения» – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: переоборудование 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.

1.13. «Обстоятельства непреодолимой силы» – внешние и чрезвычайные события, отступающие 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, выданные органами, подтверждающие действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.14. «Отделимые улучшения Помещения» – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.15. «Помещение» – предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение, являющееся объектом аренды по настоящему Договору и расположенное в Здании. Данные, позволяющие определить установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержатся в Приложении №1 и п.2.1. настоящего Договора. Термин Помещение включает все нежилое помещения, передаваемые Арендатору по Договору. На момент подписания настоящего договора Помещение не обеспечено электрической и тепловой энергией, холодной, горячей водой, канализацией.

1.16. «Проектная документация» – подготовленная Арендатором и согласованная Арендодателем проектно-техническая документация на проведение работ по текущему ремонту, внутренней отделке либо иных работ в переданном во владение и пользование Арендатору Помещении, согласованная Арендатором и соответствующая требованиям действующего законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил – СНиП.

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

1.18. «Разрешение» – означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное подобное предварительное согласование действий Арендатора в рамках настоящего Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем действий совершенных Арендатором, если такое дается, также приравнивается к Разрешению.

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

1.20. «Условная единица» - единица, используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по настоящему Договору. Условная единица равна максимальному значению курса доллара США или курса Евро, установленному ЦБ РФ на день осуществления платежа, в зависимости от того, курс какой валюты является выше.

Условная единица рассчитывается по следующей формуле:

- 1 у.е. = МАКС (K<sub>Евро</sub>; K<sub>Доллар</sub>), где:
- МАКС - максимальное значение;
- K<sub>Евро</sub> - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;
- K<sub>Доллар</sub> - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

В случае если на дату платежа курс Евро или курс Доллара США составляет менее 34 рублей, то условная единица принимается равной 34 (тридцать четыре) рубля.

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

- В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного;
- слова, стоящие в какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылкой 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 владение и пользование Помещение: помещение №1 (1), помещение №II (1), помещение №III (1-4), помещение №IV (1-3), входящие в нежилом здании (условный номер 27788), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12, стр. 2.

Общая площадь Помещения, передаваемого в аренду по настоящему Договору, составляет 259,7 (Двести пятьдесят девять целых семь десятых) кв.м.

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, обозначенной в п.1.10. настоящего Договора.

2.3. Право собственности (общая долевая собственность) на Здание зарегистрировано 26.06.2007 года, запись регистрации № 77-77-12/013/2007-081, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77АЖ № 036195, выданным 26.06.2007 года.

**Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.**

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за использование Зданием 4237,29 (Четыре тысячи двести тридцать семь 29/100) у.е. в месяц, без учета НДС.

Арендная плата начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора и до дня передачи Помещения Арендатором по Акту приема-передачи Помещения Арендодателю аккредитивно.

Арендная плата включает в себя: плату за пользование и владение Помещением.

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты начала 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
- коммунальные услуги:
  - отопление;
  - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
  - электроэнергия;
- плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим, находящимся на нем Помещением;
- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и противопожарного, пожарно-охранного оборудования;
- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;



- плата за пользование кабельной связью и передачу информации;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.4. Арендная плата уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. Оплата Арендной платы производится платежным поручением. К сумме Арендной платы должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на момент оплаты.

Днем исполнения обязательств Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

3.5. Арендная плата за период с даты государственной регистрации настоящего Договора до даты истечения первого календарного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора выплачивается Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. Арендодатель имеет право ежегодно, но не ранее истечения одного года с даты начала Срока аренды, производить корректировку Арендной платы за Помещение, в размере 5% (пяти) от ставки Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке.

3.6.1. Кроме того, 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 по соглашению с Арендатором 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 соответствие с достигнутыми договоренностями о размере Арендной платы.

Об изменении ставки Арендной платы в результате корректировки, предусмотренной п. 3.6. Договора, 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 в Арендную плату, с согласия Арендодателя, может быть зачтена сумма фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованным 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 (при наличии) производится по показателям установленных в Помещении счетчиков. Возмещение Арендодателем расходов на коммунальные услуги производится Арендатором с даты государственной регистрации настоящего Договора на основании выставленных Арендодателем счетов не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя. При этом Арендодатель выставляет счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, с даты государственной регистрации настоящего Договора, 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, предусмотренных соответствующим договором аренды.

3.10. Арендатор возмещает Арендодателю страховые взносы (суммы страховых премий) по Договорам имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, выплаченные в период с даты государственной регистрации

настоящего Договора и до даты прекращения настоящего Договора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых премий производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) дней с момента выставления Арендатору счета.

3.11. 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 (при их наличии), а также иные договоры с организациями, пользующие услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении.

3.12. 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 является предоплатой перечисляемой Арендной платы за последние три месяца Срока Аренды и оплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 15000,00 (Пятнадцать тысяч) у.е. с учетом НДС. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты Арендатору. Гарантийная денежная сумма фиксируется в рублях на дату перечисления.

4.3. В случае увеличения Арендной платы, согласно п.3.6 настоящего Договора, Арендатор обязан не позднее чем за 80 календарных дней до даты прекращения Срока Аренды доплатить остаток суммы Арендной платы с учетом начисления на сумму Арендной платы НДС по ставке, действующей на момент перечисления, исходя из действующей ставки Арендной платы на момент прекращения Срока Аренды и оплаченной Гарантийной денежной суммы.

#### 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 с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.2. Срок аренды длится с Начала Срока аренды до дня подписания Арендатором и Арендодателем Акта приема-передачи Помещения Арендодателю (включительно).

#### Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

##### 6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. без уведомления Коммерческой деятельности Арендатора - на беспрепятственный доступ в Помещение в присутствии представителей Арендатора с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, с целью снятия/проверки показаний счетчиков (при их наличии), 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 Помещения на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора 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, реконструкций или модификаций Здания, а также на периодическое изменение, модификацию или спуск любых временных внепостроенных инженерных сооружений, обслуживающих Здание, в порядке, предусмотренном п. 6.2.2. Договора.

6.1.4. ежегодно корректировать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.6. настоящего Договора.

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

6.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

6.2.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора передать Арендатору Помещение, указанное в п. 2.1. Договора по Акту приема-передачи Помещения;

6.2.2. Производить плановый капитальный ремонт Помещения своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Помещения определяются Арендодателем на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации. О сроках и перечне работ по капитальному ремонту Помещения Арендатор должен быть уведомлен не позднее, чем за 120 (сто двадцать) календарных дней до планируемой даты начала капитального ремонта, если иной срок не будет согласован Сторонами.

При осуществлении планового капитального ремонта Арендодатель обязан причинять как можно меньше неудобств деятельности Арендатора. 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.

Если в ходе указанного согласования Арендатор придет к выводу, что осуществление капитального ремонта Помещения препятствует или ограничивает его использование по назначению, указанному в п. 1.10. настоящего Договора, он вправе не осуществлять торговую деятельность в Помещении в течение времени проведения капитального ремонта, предупредив об этом Арендодателя до окончания процедуры указанного выше согласования. При этом на время капитального ремонта Помещение возвращается Арендатором Арендодателю на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи. В этом случае срок аренды по настоящему Договору увеличивается на время проведения капитального ремонта, Арендатор платит и иные платежи не уплачиваются.

Если необходимость капитального ремонта была вызвана действием или бездействием Арендатора, то Арендатор самостоятельно за свой счет производит капитальный ремонт. Арендатор обязан письменно согласовать сроки проведения, график и технологию выполнения работ по капитальному ремонту Помещения. В этом случае срок аренды по настоящему Договору не изменяется. Арендатор платит и иные платежи уплачиваются в полном объеме.

6.2.3. 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. Размер причиненных Арендодателем убытков определяется на основании заключения независимого эксперта, привлеченного за счет Арендодателя.

6.2.4. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в предпринимательскую и хозяйственную деятельность Арендатора.

6.2.5. В течение всего Срока аренды Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие счета-фактуры в соответствии с порядком, установленным действующим налоговым законодательством РФ.

6.2.6. Предоставить в течение 90 (Девяносто) календарных дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора документально необходимую, согласно действующему законодательству, для государственной регистрации настоящего Договора и для получения Арендатором разрешений на торговлю, согласований и лицензий, а также в течение всего срока действия Договора в случае необходимости дополнительно предоставлять Арендатору в течение 60 (Шестидесяти) дней с момента получения соответствующего запроса Арендатора документально для получения Арендатором разрешений на торговлю, согласований и лицензий, согласно действующему законодательству РФ.

6.2.7. Арендодатель обязан не препятствовать доступу провайдера Арендатора в Помещение.

### 6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. сдавать Помещение (часть Помещения) в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.10. 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. О заключении договора субаренды Арендатор уведомляет Арендодателя не позднее, чем за 5 (Пять) дней до подписания соответствующего договора субаренды.

6.3.2. размещать без дополнительной оплаты Арендодателю за свой счет и под свою ответственность свою фирменную вывеску на фасаде или крыше Здания/Помещения, согласовав такое размещение с уполномоченными органами государственной власти и уведомив об этом Арендодателя с предоставлением технической документации;

6.3.3. Устанавливать без дополнительной оплаты Арендодателю охладители (конденсаторы) на кровле Здания или рядом со Зданием, при наличии технической возможности и положительного заключения уполномоченного на то государственного органа. Место установки должно быть согласовано с Арендодателем, а также с уполномоченными государственными органами.

6.3.4. Не использовать Земельный участок, функционально обеспечивающий находящееся на нем Здание, в целях организации бесплатной стоянки для посетителей Здания, при необходимости получить для этого согласование с государственными органами.

6.3.5. Самостоятельно, без дополнительного согласования с Арендодателем, устанавливать режим осуществления Коммерческой деятельности, предусмотренной п. 1.10. Договора.

6.3.6. Размещать без дополнительной оплаты Арендодателю контейнеры для мусора, необходимые для осуществления Коммерческой деятельности, предусмотренной п. 1.10. Договора.

**6.4. Арендатор принимает на себя следующие обязательства:**

6.4.1. Не позднее 5-ти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора принять от Арендодателя Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи Помещения;

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 и в соответствии с условиями настоящего Договора на основании утвержденной Проектной документацией;

6.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным п. 1.10. 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. не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до начала срока Субаренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении сдать в Субаренду Помещение (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 или неправильное оформление;

6.4.10. обеспечить в Помещении установку и надлежащую эксплуатацию систем средства 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 капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудование 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

Помещению 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 по соглашению Сторон;

6.4.16. немедленно информировать Арендодателя о оставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания;

6.4.17. немедленно информировать Арендодателя о получении, каких либо, писем, уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления и других событиях и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя;

6.4.18. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировкой и/или реконструкцией 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) Арендатор, обязан своевременно уведомлять Арендодателя.

6.4.19. Получать письменное согласование на проведение работ по перепланировке, переоборудованию реконструкции в уполномоченных на то государственных органах в течение 18 месяцев после получения Разрешения от Арендодателя.

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

- освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии по Акту сдачи-приемки Помещения, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа;

- вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации, мусор (бытовой, строительный, производственный) из Помещения, а также с территории земельного участка, обозначенного в п. 1.9. Настоящего Договора 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 зашивать и не устанавливать покрытие полов, наружные и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменения фасада здания, внешние антенны, спутниковые системы). Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение проектно-техническую документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на Отделимые и Неотделимые.

7.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую проектно-техническую документацию на проведение работ по текущему ремонту, внутренней отделке либо иных работ в переданном во владение и пользование Арендатору Помещении. В сроки, предусмотренные в п. 6.4.19. настоящего Договора, Арендатор получает необходимые разрешения и согласования, указанной проектно-технической документацией 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 Неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, находятся в собственности Арендатора, который несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения указанных улучшений. 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 заключить, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

8.2. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

• страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием 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: ИПОССТАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО, ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ».

8.3. При проведении работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивные работы Арендатор или его Подразничия обязаны заключить договор страхования при проведении строительных и монтажных работ в Помещениях/Зданиях. Договор должен быть заключен на весь срок проведения строительно-монтажных работ.

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретателем по договорам страхования ответственности, заключенным Арендатором в соответствии с п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора, должен являться Арендодатель.

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

8.6. Заключаемые Арендатором в соответствии с пп. 8.2, 8.3 настоящего Договора договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.7. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех договоров страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.8. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов) не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховыми компаниями договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 5 (пяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате (счета).

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховыми компаниями следующие договоры страхования: имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов риска утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.10 настоящего Договора.

## 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 обстоятельства непреодолимой силы (п. 1.13 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 приема-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 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 обновленного требования Арендодателем.

10.6. В случае просрочки внесения Арендатором 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, пеней) 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 случае неисполнения или неисполнения требования, неустойка может быть начислена за весь период неисполнения (исполнения) соответствующего обязательства, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

#### Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

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

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

#### Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

12.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

12.3. Любой ущерб, причиненный Стороной 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 какой-либо из Сторон в установленном законом порядке;

13.3.2. признания какой-либо из Сторон 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 во внесудебном, одностороннем порядке по следующим основаниям:

13.4.1. использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.10, настоящего Договора;

13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;

13.4.3. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Арендной платы, а также денежных средств, направленных на возмещение стоимости коммунальных услуг, расходов за пользование земельным участком (п. 3.9. Договора), страховых премий (п. 3.10. Договора) и сумм исустек более двух раз в течение шести месяцев следующих один за другим, каждая из которых более 15 (пятнадцати) календарных дней, либо допустил единовременную просрочку внесения указанных платежей более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

13.4.4. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 10 (десяти) календарных дней;

13.4.5. 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 в течение 18 месяцев, в соответствии с п.6.4.19. настоящего Договора.

13.5. При наступлении обстоятельств указанных в п.13.4. Арендодатель обязуется направить Арендатору уведомление с требованием устранить допущенное нарушение. Если в течение 15 (Пятнадцати) дней нарушение не будет устранено Арендатором, Арендодатель направляет Арендатору уведомление о расторжении Договора с указанием даты такого расторжения, которая не может быть ранее истечения 75 (Семидесяти пяти) дней с даты получения Арендатором уведомления о расторжении, настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении.

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 и 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 в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Арендатором 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 разумный срок с момента получения письменного уведомления Арендатора, обязан привести помещение в пригодное к использованию состояние, при этом Арендатор не уплачивает Арендную плату за Помещение (или его непригодную часть), определенную в настоящем договоре, с момента получения Арендодателем письменного уведомления до тех пор, пока Арендодатель не передаст Арендатору по Акту приведенное в надлежащее состояние Помещение (или его часть). В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведения Помещения (или его части) в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

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

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

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

13.7.5. в других случаях, предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.



145  
13.8. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отсутствия заключенного между Сторонами договора аренды на следующее помещение: пом. I этаж I ком. 1-60, пом. II этаж I ком. 1-2, А.Б, дом, I этаж 2 ком. 1-55, А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12, общей площадью 3'886 (Три тысячи восемьсот восемьдесят шесть) кв.м, что соответствует данным выписки из технического паспорта (Дело № 3673/12) по состоянию на 04.08.2003 года по форме 1а с эвиденцией ф.22 и поэтажным планом, по состоянию на 04.08.2003 года, составленным 22.08.2007 года Южным БТИ г. Москва;

#### Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

14.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, согласно законодательству РФ. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором в течение 3 (трех) месяцев с даты получения от Арендодателя всех необходимых для регистрации настоящего Договора документов, требуемых со стороны Арендодателя в соответствии с действующим законодательством, а также документов, запрошенных дополнительно регистрирующим органом и целях государственной регистрации настоящего Договора.

#### 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 утрачивает силу и не могут использоваться в качестве показателя, в случае спора и для толкования текста Договора.

15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу указанными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящей Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

15.4. В случае изменения юридического или почтового адреса, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

15.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

15.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москве 01 октября 2008 г. 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 БАЛКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ

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

##### АРЕНДАТОР

Юридический адрес:  
196191, Санкт-Петербург, Варшавская  
улица, д.25, лит.А, корпус 2  
ИНН 7816157915, КПП 784601001 рт

ОГРН 1037739831326

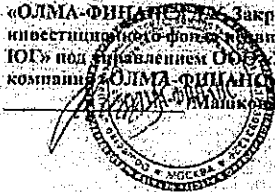
146

14.03.05г.

Почтовый адрес:  
127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1

Банковские реквизиты:  
Р/с 4070181090013000057  
в Банк ВТБ (открытое акционерное общество) г.  
Москва,  
к/с 3010181070000000187, БИК 044525187.

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС» Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЦ  
ЮС» под управлением ООО «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
Машков Е.А./



ОГРН 1027807980991  
Почтовый адрес:  
109029, Москва, Средняя Калитниковская,  
д.28, стр.4.

Банковские реквизиты:  
Р/с 40702810438040116387  
в Тверском отделении №7982 Сбербанка  
России, ОАО:  
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

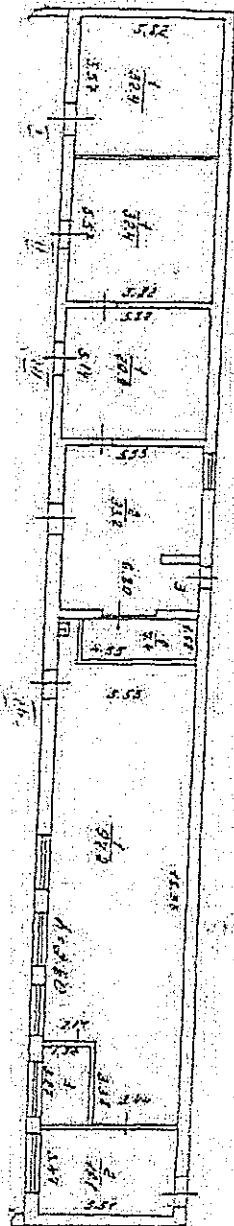
Представитель  
ЗАО «ИКС-Недвижимость»  
по доверенности от 18.07.2008 года



Средтвен Л.А./

План Помещения по ТЭПН (копия)

Масштаб 1:200



I  
ЭТАЖ

ПОЯСНИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН  
НА ТИП № 4  
ПОДЪЕЗДА № 12  
ПО АДРЕСУ: *Браймановская*  
Д. 40/1, М. Петербург



14



Прочитано  
Пронумеровано  
и передано печатью  
М.С.И.



**Дополнительное соглашение № 1  
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
№Д12.2-1008/Д от 01 октября 2008 г.**

г. Москва

«13» мая 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию ФСФР России № 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, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», 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 Директора Попова Андрея Михайловича, действующего на основании устава, 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 №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008 года, (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить п. 3.1. Договора пунктом 3.1.1 следующего содержания:

«На период с 01.05.2016 по 31.12.2016 Арендодатель предоставляет Арендатору скидку в размере 15 % от суммы Арендной платы за пользование Помещением, указанной в п. 3.1. Договора. Таким образом, размер ежемесячной Арендной платы за пользование Помещением в период с 01.05.2016 по 31.12.2016 с учетом скидки составит 3 601,7 (Три тысячи шестьсот одна целая семь десятых) условных единиц в месяц (далее – Арендная плата с учетом скидки), без учета НДС.

Арендная плата с учетом скидки действует только при условии оплаты Арендатором суммы задолженности по оплате Арендной платы по настоящему Договору в размере 16 313,57 (Шестнадцать тысяч триста тринадцать целых и пятьдесят семь сотых) 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 Арендной платы с учетом скидки, более чем на 5 (пять) календарных дней, то Арендатор обязуется оплатить Арендную плату с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г. из расчета 4 237, 29 (Четыре тысячи двести тридцать семь целых двадцать девять сотых) условных единиц за каждый календарный месяц, без учета НДС.

С 01.01.2017 г. Арендная плата составляет 4 237, 29 (Четыре тысячи двести тридцать семь целых двадцать девять 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 2016 г.

- 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  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

**АРЕНДАТОР:**

Директор  
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

  
\_\_\_\_\_  
М.П. / К.В. Виноградов/  


\_\_\_\_\_  
/А.М. Попов/  


Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве  
Номер регистрационного округа: УУ  
Принят для государственной регистрации  
Дополнительное соглашение  
Дата регистрации: 29 ИЮН 2016  
Номер регистрации: 77/008-77/008/2016/016-2890/1  
Подпись: САДОВНИКОВА Е.С.  
[С.п.б.]



**Дополнительное соглашение № 1  
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
№ ДДА-24 от 08 августа 2008 г.**

г. Москва

«13» мая 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию ФСФР России № 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, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», 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 Директора Попова Андрея Михайловича, действующего на основании устава, 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 № ДДА-24 от 08.08.2008 года, (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить п. 3.1. Договора подпунктом 3.1.1 следующего содержания:

«На период с 01.05.2016 по 31.12.2016 Арендодатель предоставляет Арендатору скидку в размере 15 % от суммы Арендной платы за пользование Помещением, указанной в п. 3.1. Договора. Таким образом, размер ежемесячной Арендной платы за пользование Помещением в период с 01.05.2016 по 31.12.2016 с учетом скидки составит 111 652,6 (Сто одиннадцать тысяч шестьсот пятьдесят две целых и шесть десятых) условных единиц в месяц (далее – Арендная плата с учетом скидки), без учета НДС.

Арендная плата с учетом скидки действует только при условии оплаты Арендатором суммы задолженности по оплате Арендной платы по настоящему Договору в размере 505 720,6 (Пятьсот пять тысяч семьсот двадцать целых и шесть 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 Арендной платы с учетом скидки, более чем на 5 (пять) календарных дней, то Арендатор обязуется оплатить Арендную плату с 01.05.2016 г. по 31.12.2016 г. из расчета 131 356,00 (Сто тридцать одна тысяча триста пятьдесят шесть) условных единиц за каждый календарный месяц, без учета НДС.

С 01.01.2017 г. Арендная плата составляет 131 356,00 (Сто тридцать одна тысяча триста пятьдесят шесть) 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 2016 г.

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:**

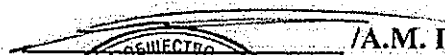
Генеральный директор  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
Д.У. Зкрытым пассивным инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

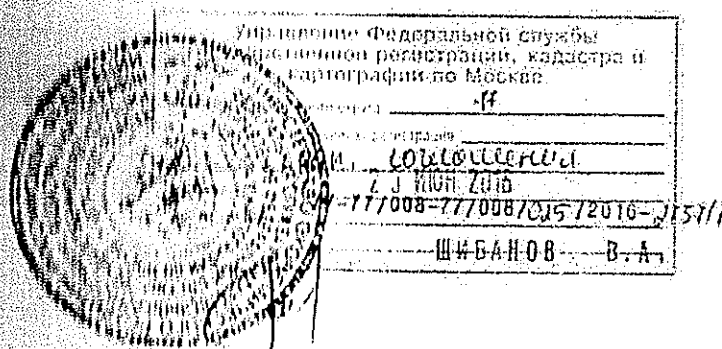
**АРЕНДАТОР:**

Директор  
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

  
В. Виноградов/



  
/А.М. Попов/





Служба государственной регистрации недвижимости Московской области  
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НЕДВИЖИМОСТЕЙ

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

На основании запроса от 09.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(ид. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
09.02.2017 № 77/100/021/2017-2536			
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1116	
Номер кадастрового квартала: 77:05:0011002			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012			
Раннее присвоенный государственный учетный номер: 2123453			
Адрес: 11569 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул Домодедовская, д 12			
Площадь, м²: 3886.0			
Назначение: Жилкое здание			
Наименование: данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1974			
Год завершения строительства: 1974			
Кадастровая стоимость, руб.: 439741042.38			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16102, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16104			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			

Министерство культуры

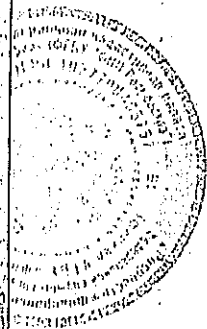
Информация о деятельности учреждений культуры  
и искусства, находящихся в ведении Министерства культуры  
и Российской Федерации

Информация о деятельности учреждений культуры

Информация о деятельности учреждений культуры

Министерство культуры Российской Федерации

Информация о деятельности учреждений культуры



М.П.

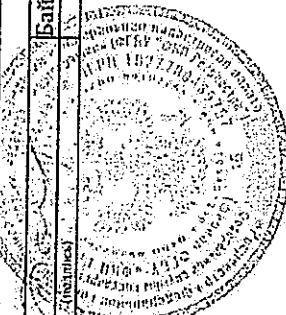
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о государственном кадастре недвижимости (ГКН) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости.

Самостоятельно сформированная выписка

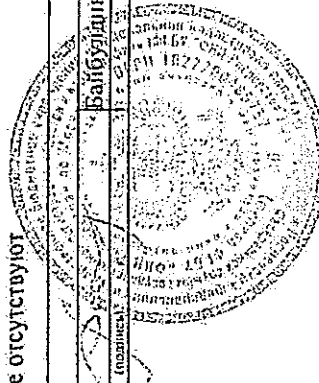
3-из-3

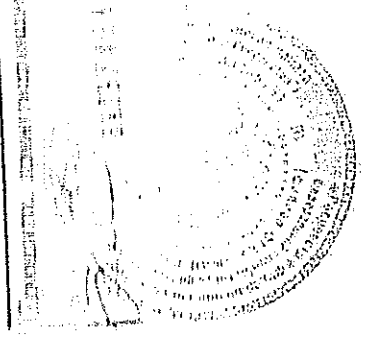
Лист №	Раздела	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
09.02.2017 № 77/100/002/2017-2536			
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1116	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - 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. Открытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573) данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/013/2007-079 от 26.06.2007
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3886 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 50; помещение 2 - комната I; помещение I - комнаты с 51 по 60; помещение II - комната 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 55 26.06/2007
дата государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-365
номер государственной регистрации:	До 15.04.2022
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.06.2007 № 07-СХ-01/12565; Акт приема-
основание государственной регистрации:	

<p>Адрес: помещение 5886-0 кв.м                  этаж 1 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 50; помещение 2 - комнаты 1, помещение 1 - комнаты с 51 по 60; помещение 2 - этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 55</p>	
вид:	08.12.2008
дата государственной регистрации:	77-77-05/062/2008-760
4.1.2. номер государственной регистрации:	на 10 лет с даты государственной регистрации
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость" ИНН: 7816157915
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды от 08.08.2008 № ПДА-24
основание государственной регистрации:	
Ведущий инженер:	(подпись) Байбуллина Светлана Николаевна (инициалы, фамилия)
	М.П. 
	(подпись и наименование должности)

Здание		Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выданы:
09.02.2017 № 77/100/021/2017-2536			
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1116	
вид:	Аренда, г.Москва, ул. Домодедовская, д.12, весь объект этаж 1 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 60; помещение 2 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 55		
дата государственной регистрации:	20.06.2012		
номер государственной регистрации:	77-77-05/050/2012-553		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 01.12.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 21.03.2012, дата регистрации 20.06.2012, №77-77-05/050/2012-553		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер		Вайбулдина Светлана Николаевна (подпись) (инициал, фамилия)	
		М.П.	



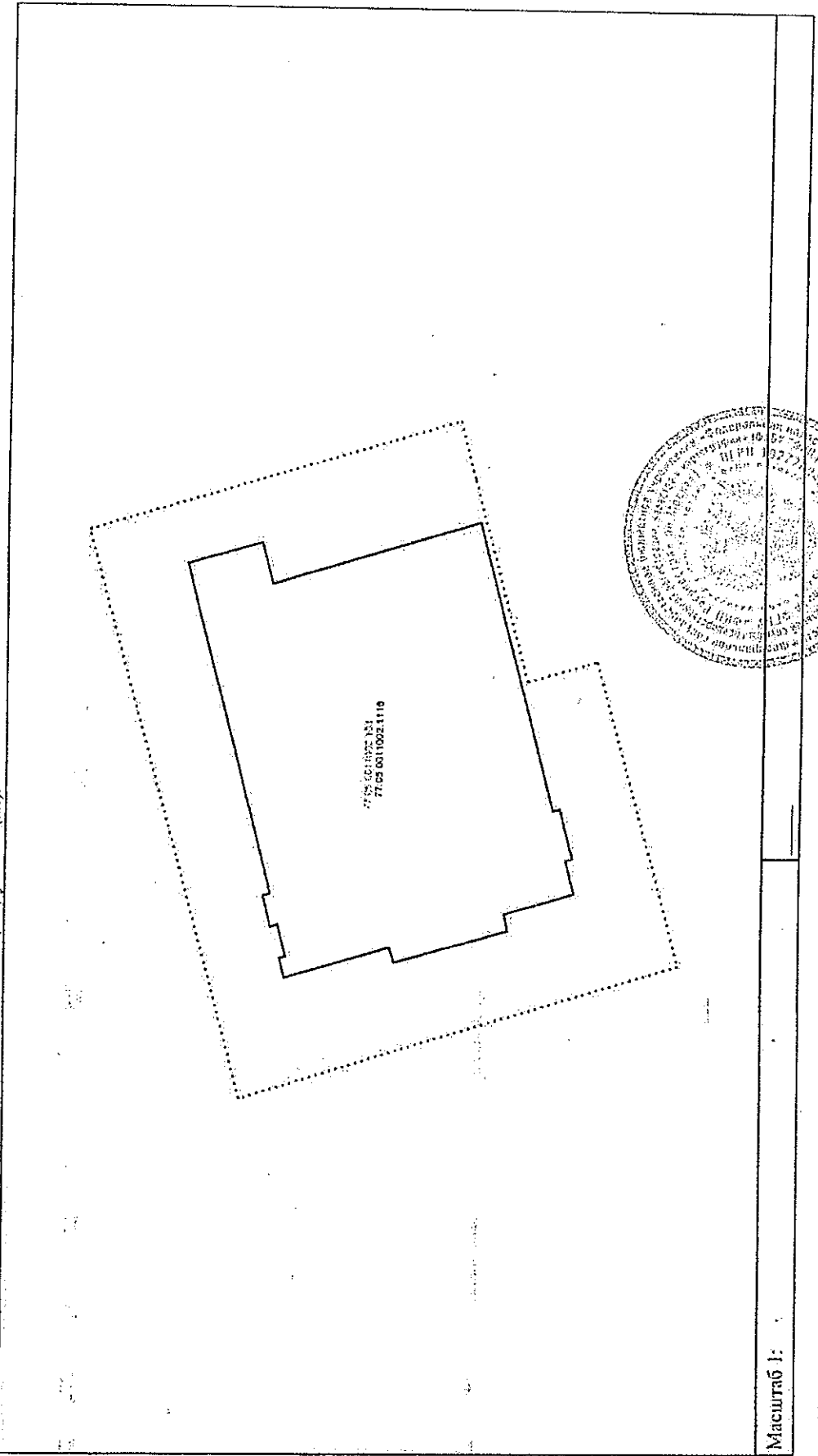


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, кадастровый номер которого указан в объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист №	Раздел
09.02.2017 № 77/100/021/2017-2536	77:05:0011002:1116
Кадастровый номер:	
77:05:0011002:1116	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:

Ведущий инженер

(подпись)

(подпись)

Бабуллина Светлана Николаевна

(подпись, фамилия)

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 09.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

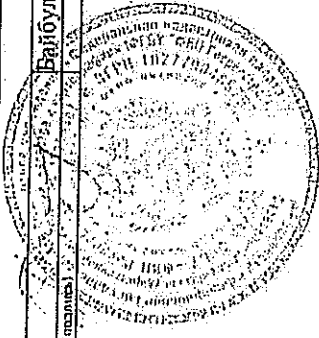
Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки:
09.02.2017	№ 77/100/021/2017-2539		
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1119	
Номер кадастрового квартала:		77:05:0011002	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		2123471	
Адрес:		115369 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул Домодедовская, д 12-строев 2	
Площадь, м²:		259,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1975	
Год завершения строительства:		1975	
Кадастровая стоимость, руб.:		32444578,10	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:05:0011002:16111, 77:05:0011002:16112, 77:05:0011002:16113, 77:05:0011002:16114	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	



данные соответствуют

Летовский Андрей Николаевич, от имени представляемого по доверенности:  
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-  
ФИНАНС"

Райбуллина Светлана Николаевна  
(подпись, фамилия)

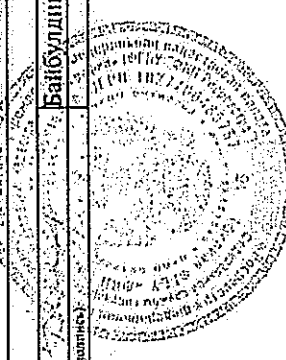


М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		№ 77/05/001/002/11/19	
Лист № _____ Раздела _____		Всего листов раздела: _____	
09.02.2017 № 77/100/021/2017-2539		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:001/002:11/19	
1. Правообладатель (правообладатели):		<p>Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них: предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Открытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573) данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Облыва долевая собственность, № 77-77-12/013/2007-081 от 26.06.2007	
3. Документы-основания:		3.1. сведения не предоставляются	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		<p>Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 159,7 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ          этаж 1, помещение 1 - комната 1; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комнаты с 1 по 3; помещение 4 - комнаты с 1 по 3; помещение IV - комнаты 1а, 1б          26.06.2007          77-77-12/013/2007-366          до 15.04.2022.</p>	
4.1.1. 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:		<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ", под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.06.2007 № 07-СХ-01/12565; Акт приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "Домодедовская 12" от 18.06.2007.</p>	

<p>4.1.2</p>	<p>ИЗЪЕМ государственной регистрации:          номер государственной регистрации:          срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:          лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:          основание государственной регистрации:</p>	<p>08.12.2008          77-77-05/062/2008-754          на 10 лет с даты государственной регистрации          Закрытое акционерное общество "ИКС-5 Недвижимость", ИНН: 7816157915          Договор аренды от 01.10.2008 № Д12.2-1008/Д          данные отсутствуют          данные отсутствуют</p>
<p>5.</p>	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>6.</p>	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>Ведущий инженер</p>		<p>(полное наименование должности)</p>
<p>М.П.</p>		<p>(подпись)</p>
<p>Ванбулдина Светлана Николаевна</p>		<p>(полное имя, фамилия)</p>

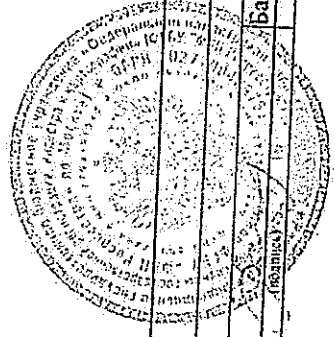
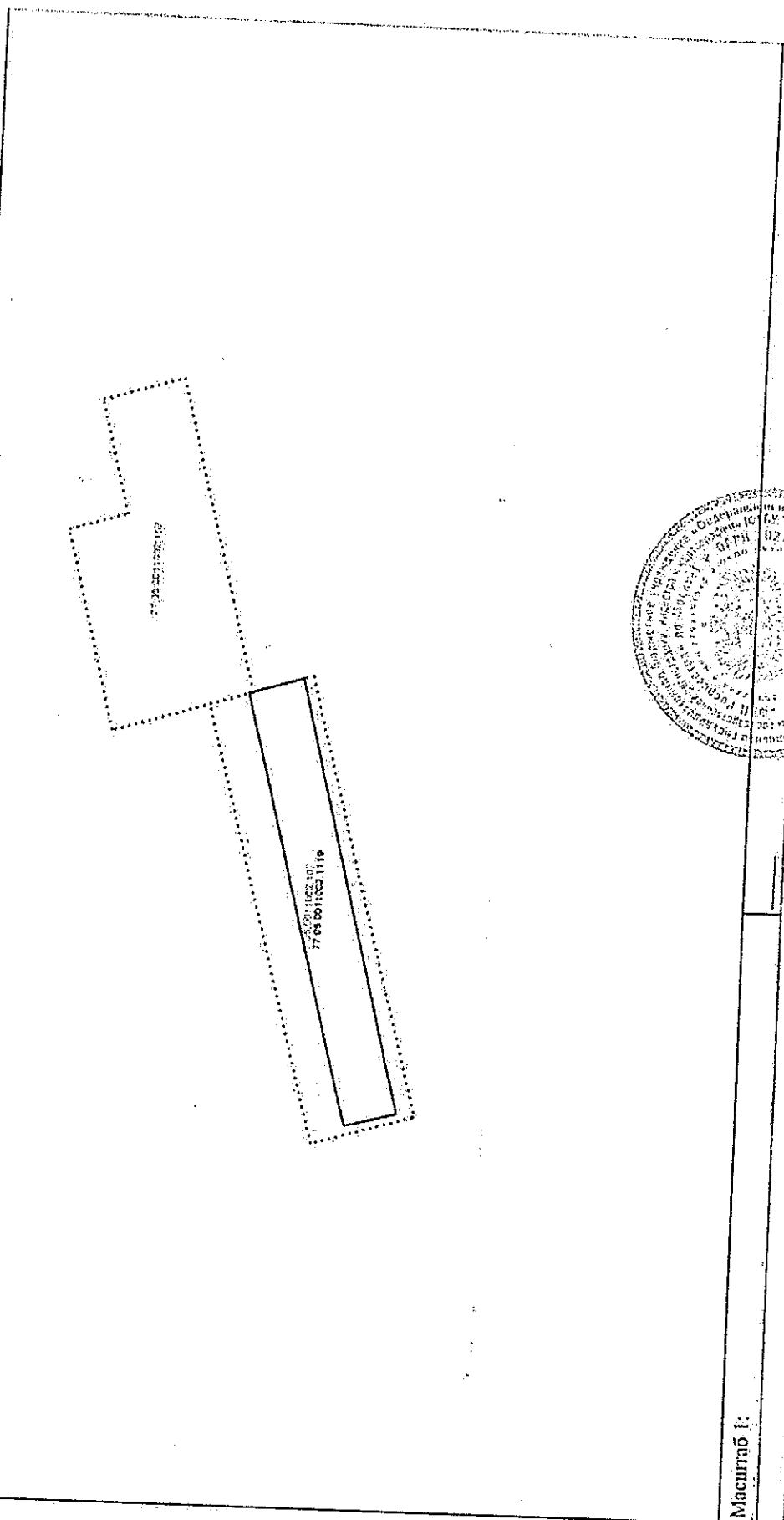


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Значение

Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов в листе:
09.02.2017	№ 77/100/021/2017-2539		
Кадастровый номер:		77:05:001002:1119	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:

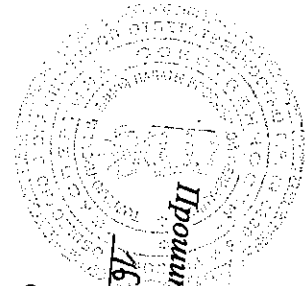
Ведущий инженер

(полное наименование должности)

Байбулдана Светлана Николаевна

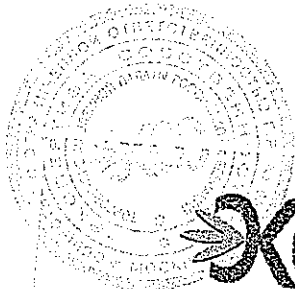
Инженер





Принято и пронумеровано  
165 листы

дата: 19.05.2017г



Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ  
Н.К. Шелепнев

**ЭКСО**

ООО «ЭКСО» ТПП РФ