



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0319/04-ЭО 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 апреля 2019 года

**Дата составления отчета:** 19 апреля 2019 года

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «ЭКСО» ТПП РФ**



**Intertek**

Генеральному директору ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» г-ну Позднякову Э.В.

Уважаемый Эдуард Валентинович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 01/2019 от 10 апреля 2019 к Договору № 2018/АИ-АНТ/001 от 18.05.2018 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости 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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

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 апреля 2019г. составляет:

**с учетом НДС**

***902 697 000 (Девятьсот два миллиона шестьсот девяносто семь тысяч) рублей***

**без учета НДС**

***752 247 500,00 (Семьсот пятьдесят два миллиона двести сорок семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек***

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 апреля 2019г. составляет:

**с учетом НДС** 864 851 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

**без учета НДС** 720 709 166,67 (Семьсот двадцать миллионов семьсот девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 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 апреля 2019г. составляет:

**с учетом НДС** 37 846 000 (Тридцать семь миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей

**без учета НДС** 31 538 333,33 (Тридцать один миллион пятьсот тридцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки

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

Оценщик I категории



А. П. Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю. В. Сафонов

## Содержание

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>8</b>
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 .....	9
<b>3.</b>	<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>11</b>
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
<b>4.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
4.1.	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
4.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	14
4.3.	Информация о текущем использовании.....	23
4.4.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	23
4.5.	Описание местоположения Объекта оценки .....	24
4.5.1.	Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное».....	24
4.5.2.	Описание местоположения Объекта оценки .....	24
4.6.	Визуальный осмотр .....	25
4.7.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	25
<b>5.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>26</b>
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.....	26
5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	27
5.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА 4 КВАРТАЛ 2018г... ..	27
5.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
<b>6.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>33</b>
7.1.1.	Основные критерии отбора наиболее эффективного использования .....	33
7.1.2.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	33
<b>8.</b>	<b>ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>35</b>
8.1.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	37
8.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
8.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	63
<b>9.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>65</b>
<b>3.</b>	<b>ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....</b>	<b>66</b>
<b>4.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>67</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 01/2019 от 10 апреля 2019 к Договору № 2018/АИ-АНТ/001 от 18.05.2018 об 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:	Не предоставлена

### 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 апреля 2019г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов*.

Таблица 1-1

Здание 1	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	904 160 400р.
Сравнительный подход	825 542 000р.

Таблица 1-2

Здание 2	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	42 220 800р.
Сравнительный подход	33 471 000р.

### Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

#### с учетом НДС

**902 697 000 (Девятьсот два миллиона шестьсот девяносто семь тысяч) рублей**

#### без учета НДС

**752 247 500,00 (Семьсот пятьдесят два миллиона двести сорок семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**

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 апреля 2019г. составляет:

**с учетом НДС**      **864 851 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей**

**без учета НДС**      **720 709 166,67 (Семьсот двадцать миллионов семьсот девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 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 апреля 2019г. составляет:

**с учетом НДС**      **37 846 000 (Тридцать семь миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей**

**без учета НДС**      **31 538 333,33 (Тридцать один миллион пятьсот тридцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки**

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:	3. 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); 4. 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» апреля 2019 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в один этап, в срок не более 7 (Семи) 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 РОО; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Допущения, на которых основывается оценка:	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено 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 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 «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Дата государственной регистрации	05.06.2007
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	ОГРН 5077746875355 от 05.06.2007
Место нахождения:	129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 28, этаж 5, пом. I, комната 5
Реквизиты Заказчика:	ИНН: 7706660033 Счет № 40701810287360000002 в ПАО РОСБАНК, к/сч.: 30101810000000000256, БИК 044525256 Тел. +7 495 249-05-15 e-mail: info@aurum-investment.ru

### 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:	115191, Москва, переулок Холодильный, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37
Адрес электронной почты:	<a href="mailto:bazhenov@eksotpp.ru">bazhenov@eksotpp.ru</a>
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>	
Наименование СРОО:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО)
Место нахождения СРОО:	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№010338
Дата регистрации в СРОО:	18 сентября 2018г.
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008291-1 от 29.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.30.2018 №57 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011766-2 от 10.05.2018 по направлению «Оценка движимого имущества» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 10.05.2018 №63
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области</i>	



<i>оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ
	Вид документа:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
	Номер и дата выдачи:	ПП №419502 от 03.12.2001
Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации Международного университета (в Москве) по программе «Оценочная деятельность», рег. №139, 2004г.; Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Московский физико-технический институт» по программе «Оценочная деятельность», рег. №363, 2007г.	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№180005-035-000218 от 19.12.2018	
Период действия договора страхования:	с 01.01.2019 по 31.12.2020	
Размер страховой суммы	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.10.1994	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№02-12 от 11.01.2012 с ООО «ЭКСО» ТПП РФ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.	

### **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:	115191, Москва, переулок Холодильный, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37
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</i>	

<i>лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключения договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016г. 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>• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (<i>Свидетельство №311 от 22.08.2005</i>)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (<i>свидетельство №1327 от 07.10.2002</i>),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280</i>),</li> <li>• Международной организации FIAVCI (<i>свидетельство от 31.05.1996</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 27.01.2017</i>)</li> <li>• Союз финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №035 от 25.05.2018, свидетельство №026 от 01.01.2019</i>).</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014</i>)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009</i>)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995</i>)</li> <li>• Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011</i>).</li> </ul>
<p>Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37, офис 306) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат №QMS 20111003002-04 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29.03.2010, действителен до 22.05.2019</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 «Аурум Инвестмент» ) 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 неправомочных 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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

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

### **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):

- ✓ Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7954 от 13.08.2018г.;
- ✓ Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7866 от 13.08.2018г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 26.11.18г. к Договору №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.;
- ✓ Доп.соглашение от 26.11.18г. к Договору №М-05-034946 от 29.09.10г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, по состоянию на 26.09.2016г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 стр.2, по состоянию на 26.09.2016г.
- ✓ Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 по состоянию на 26.09.2016г.
- ✓ Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 стр.2 по состоянию на 26.09.2016г.
- ✓ поэтажный план Домодедовская, д.12;
- ✓ поэтажный план Домодедовская, д.12 стр.2;
- ✓ 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.;
- ✓ Акт приема-передачи нежилого помещения арендатору к договору аренды №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.
- ✓ Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договоров от 01.03.2019г.

### 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 таблицах.

**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)**

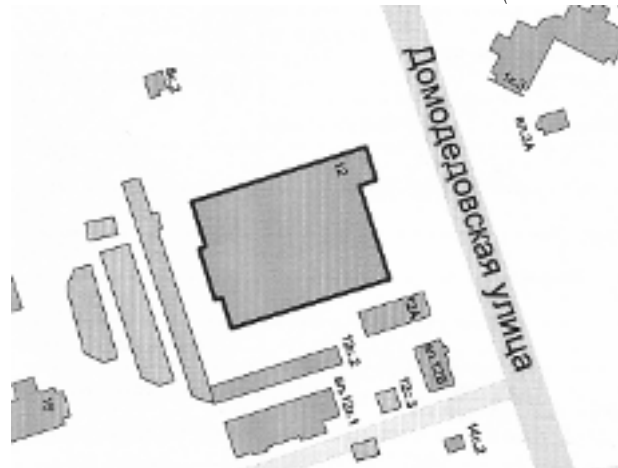
Таблица 4-1

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7866 от 13.08.2018г.
Местоположение	г.Москва, ул.Домодедовская, д.12	Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7866 от 13.08.2018г.

Текущее использование	Магазин, универсам	Результаты осмотра
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, по состоянию на 26.09.2016г.
Общая площадь, кв.м	3 886,0	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, по состоянию на 26.09.2016г.
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	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, по состоянию на 26.09.2016г.
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	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, по состоянию на 26.09.2016г.
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

Состояние здания	% физического износа
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	Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7954 от 13.08.2018г.
Местоположение	Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2	Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7954 от 13.08.2018г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	1	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 по состоянию на 26.09.2016г.

Параметр	Характеристика	Источник
Общая площадь, кв. м	259,7	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 по состоянию на 26.09.2016г.
Год постройки	1975г.	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 по состоянию на 26.09.2016г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 по состоянию на 26.09.2016г.
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
Техническое состояние помещений	Требует ремонта	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 по состоянию на 26.09.2016г.
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

Состояние здания	% физического износа
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 08.12.2018г. 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 08.12.2018г. 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 данные договоры истекли. Арендодателем получено Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договоров от 01.03.2019г.

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

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» Южного 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 врачебно-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

11 апреля 2019г. 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 «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7866 от 13.08.2018г.).

*Здание 2* входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (Выписка из ЕГРН № 77/100/093/2018-7954 от 13.08.2018г.).

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**

### **4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам в январе 2019г.**

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018

года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Источник: <http://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 НА 4 КВАРТАЛ 2018Г.

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	6 923 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	1,7% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	116,1 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г. (GLA)	+868% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г.	8,6%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-1,1% (-0,1 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год	13,8 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,7% ↑	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс.руб./кв.м/год	40,7 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,8% ↑	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	550 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,2% ↑	

### Общая ситуация на рынке

В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.

Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%. По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.

Фактический уровень инфляции в 2018 г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

Увеличился оборот розничной торговли г. Москвы за январь - ноябрь (102,4%) к аналогичному периоду 2017 г.

Оборот общественного питания за период с января по ноябрь вырос по отношению к аналогичному периоду 2017 г., составив 110,4%.

По состоянию на январь – октябрь динамика реальных денежных доходов населения Москвы по-прежнему находится в отрицательной зоне – 94,2% к соответствующему периоду 2017 г.

В 4 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 2,2% выше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

### Предложение

Объём ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2018 г. составил 116,1 тыс.кв.м (GLA) или 172,9 тыс.кв.м (GVA). Это в 9,7 раз выше показателя предыдущего квартала и в 4 раза выше сопоставимого периода 2017 г.

Всего в 4 квартале было введено 8 торговых комплексов, в т.ч. «Пушкино Парк», который стал завершающим этапом формирования ритейл-парка «Пушкино».



За 2018 г. было введено 248,2 тыс.кв.м (GLA) или 481,0 (GVA) в 17 объектах. По объёмам ввода это на 5% меньше, чем по итогам 2017 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 70 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,5 – 35,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.

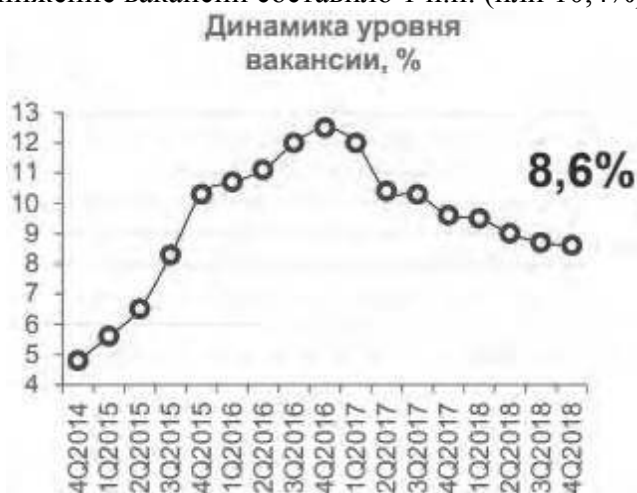
Крупнейшими проектами, анонсированными в 4 квартале 2018 г., являются три ТРК под брендом «Город» от «Группы ТЭН». GVA трёх объектов составит более 340 тыс.кв.м.

### Спрос

В 4 квартале 2018 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала 2017 года.

По итогам 4 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 8,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,1 п.п. (или 1,1%).

В целом за 2018 г. снижение вакансии составило 1 п.п. (или 10,4%).



Крупнейшие сделки квартала были совершены в действующих ТЦ «Авиапарк» и ТК «Бутово Молл» (закрыты сразу 3 сделки с лотами более 1 тыс.кв.м.). Заполняются реконструируемый ТЦ «Якиманка, 26» и строящиеся ТПУ «Расказовка», ТРЦ «Галерея 9-18» и ТК «Ясный».

Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Парк развлечений «Виртуалити» в ТРК «MARi» (2,5 тыс.кв.м);
- Цирк «Maximilian» в ТК «Бутово Молл» (2,5 тыс.кв.м);
- Семейный парк «Замания» в ТК Парк Хаус (2,0 тыс.кв.м).

В числе международных брендов, вышедших на российский рынок в 4 квартале 2018 г.: бельгийский бренд одежды Dirk Bikkembergs (ТРК «Vegas Кунцево») и бренд спортивной женской одежды DKNY Sport (ТРК «Мега Химки»).

В 4 квартале 2018 г. было анонсировано закрытие сети DIY-гипермаркетов Castorama британской Kingfisher. Об окончательном уходе с российского рынка объявила финская Stockmann, однако универмаги под этим брендом продолжают свою работу.

О планах по выходу на российский рынок в 2019 г. объявила китайская сеть молодежной одежды Urban Revivo.

В 4 квартале 2018 г. продолжилась тенденция реконцепции магазинов. Так, о грядущем обновлении своих магазинов заявила сеть «Рив Гош», первый магазин в обновленном формате открылся в «Афимолл сити». Также после обновления открылся концептуальный универмаг Trend Island в ТЦ "Авиапарк".

Компания ИКЕА в 2018 году открыла первые малые магазины, которые будут работать в тестовом режиме. В случае успеха компания планирует дальнейшее развитие данного формата.

#### Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1-2%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи.

**Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.**

тип	диапазон	среднее
галерея	8,0 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год	40,7 (+1,8%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год	13,8 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год

Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,8%, составив 40,7 тыс.руб./кв.м/год.

Для якорных арендаторов арендная ставка увеличилась на 0,7% (к предыдущему периоду) и на конец 4 квартала 2018 г. составила 13,8 тыс.руб./кв.м/год.

#### Выводы и прогноз развития

За 4 квартал 2018 г. рынок увеличился на 1,7%; было введено 8 новых торговых центров, крупнейшим был «Пушкино парк» (35 тыс.кв.м. GLA). Вакансия в 4 квартале 2018 г. продолжила снижение, сократившись за 3 последних месяца на 0,1 п.п. – до 8,6%. Рост арендных ставок для торговой галереи и якорных арендаторов – в пределах 1-2% за 4 квартал 2018 г. В целом в 2018 г. объем ввода новых качественных площадей (248,2 тыс.кв.м GLA) – самый низкий за последние 6 лет (с 2013 г.). По сравнению с 2017 г., объем ввода на 5% ниже. Рынок, как и в 2017 г., прирастал в основном малыми объектами, за год был открыт только один крупный торговый центр – Каширская плаза (71 тыс.кв.м GLA). Сокращение объемов ввода в 2017-2018 гг. способствовало снижению доли вакантных площадей в торговых комплексах. В целом за 2018 год вакансия снизилась на 1 п.п. Торговые операторы проявляют интерес и к строящимся объектам – ТК «Саларис», ТК «Акварель Пушкино», ТК «Галерея 9-18».

Среди арендаторов помещений свыше 1000 кв.м наиболее активными в 2018 г. стали:

- Операторы развлечений (Замания, Joki Joya, «Киноград»);
- В сегменте fashion-ритейла – Familia, Uniqlo, Marks&Spencer, Offprice;
- Сеть товаров для детей «Детский мир»;
- Товары для дома «Домаркет»

• Продуктовая сеть «Перекрёсток».

Значимым событием 2018 г. стал уход с рынка крупных игроков: сети электроники и бытовой техники Media Markt и DIY-гипермаркетов Castorama и К-Раута. Реальные денежные доходы населения продолжают находиться в отрицательной зоне. Покупатели всё также склонны экономить, что приводит к росту промо активности ритейла.

В 2018 г. продолжилась тенденция развития крупными сетями мини-форматов: Замания, ИКЕА, М.Видео (m\_mobil), Магнит (Семейный+), Детский мир (ABC).

Средние арендные ставки по итогам 2018 г. вернулись на уровень середины 2016 г. За год рост арендных ставок составил: 0,7% - в сегменте торговой галереи; 2,2% - для якорных арендаторов.

На 2019 год запланирован ввод около 450 тыс.кв.м GLA в качественных торговых центрах. Есть вероятность переноса ряда проектов, в этом случае объём ввода составит около 300 тыс.кв.м. GLA.

С учетом планируемых ко вводу новых ТК по итогам 2019 г. доля свободных площадей может вырасти до уровня конца 2017 г. - 9,6%. Арендные ставки для якорных арендаторов и торговой галереи могут вырасти в пределах 2- 3%.

**Движение рынка за 2017-2018 гг.**

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
	4Q	факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4
		динамика	0,4%	-78%	0%	-6,0%	-1,5%	1,3%
2018	1Q	факт	6713	38,1	4	9,5	13,6	39,4
		динамика	0,6%	31%	100%	-1,0%	0,7%	-2,5%
	2Q	факт	6795	82,1	3	9,0	13,7	39,5
		динамика	1,2%	115%	-25%	-5,3%	0,7%	0,3%
	3Q	факт	6801	6,0	2	8,7	13,7	40,0
		динамика	0,1%	-93%	-33%	-3,3%	0%	1,3%
	4Q	Факт	6923	116,1	8	8,6	13,8	40,7
		динамика	1,7%	888%	300%	-1,1%	0,7%	1,8%

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>

#### **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 использование.*

## **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, рассматриваемый объект недвижимости представляет собой объект торгового назначения.

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

#### Общие положения расчета рыночной арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов

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

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

#### Помещения торгового назначения:

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

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

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

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

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

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

#### Операционные расходы.

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

Структура операционных расходов включает в себя:

- Расходы на коммерческое управление включают:
  1. Вознаграждение управляющей компании (УК)
  2. Управление расходами, администрирование
  3. Бухгалтерия объекта
  4. Управление договорами
  5. Арендное управление, продажа площадей.
- Эксплуатационные расходы включают:

6. Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)
7. Расходы на техническое управление:
  - Техническое управление: ведение исполнительной документации, управление коммуникациями, управление системой автоматизации
  - Техническую эксплуатацию: текущую эксплуатацию, ТО
  - Запасное имущество и принадлежности
  - Организация транспортного сервиса
  - Амортизация оборудования
  - Расходы на коммунальные услуги.
8. Расходы на инфраструктурный менеджмент:
  - Уборочный сервис
  - Транспортный сервис
  - Службу безопасности
  - Инфраструктурная эксплуатация
  - Эксплуатация наружной инфраструктуры
  - Сервис питания
  - Вывоз, утилизация мусора
  - Офисные сервисы
  - Управление мероприятиями.

○ Имущественные налоги.

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23 2018г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Таблица 8-1

Класс	В
<i>Торговые помещения</i>	
Операционные расходы	7 430
Эксплуатационные расходы	4 890

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



Таблица 8-2

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения общей площадью 3 886 кв.м сравнительным подходом. Расчет рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения общей площадью 3 886 кв.м, с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату определения справедливой стоимости.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/196656038/">https://www.cian.ru/rent/commercial/196656038/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205015961/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205015961/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204530618/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204530618/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203010098/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203010098/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204000030/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204000030/</a>
АДРЕС	ул.Домодедовская, д.12	г. Москва, ул. Генерала Белова, 17	г. Москва, Новочеркасский бул., 57К2	г. Москва, Варшавское ш., 132С2	г. Москва, Люблинская ул., 102А	г. Москва, Армавирская ул., 8/23
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	<b>36 000р.</b>	<b>30 000р.</b>	<b>36 000р.</b>	<b>24 000р.</b>	<b>24 000р.</b>
НДС		включен	включен	включен	не включен	не включен
ПОПРАВКА		<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА		<b>-6 000р.</b>	<b>-5 000р.</b>	<b>-6 000р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>30 000р.</b>	<b>25 000р.</b>	<b>30 000р.</b>	<b>24 000р.</b>	<b>24 000р.</b>
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены
ПОПРАВКА		<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>27 460р.</b>	<b>22 460р.</b>	<b>27 460р.</b>	<b>21 460р.</b>	<b>21 460р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-1 922р.</b>	<b>-1 572р.</b>	<b>-1 922р.</b>	<b>-1 502р.</b>	<b>-1 502р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>25 538р.</b>	<b>20 888р.</b>	<b>25 538р.</b>	<b>19 958р.</b>	<b>19 958р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
ПОПРАВКА	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>25 538р.</b>	<b>20 888р.</b>	<b>25 538р.</b>	<b>19 958р.</b>	<b>19 958р.</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	<i>Домодедовская</i>	<i>Домодедовская</i>	<i>Марьино</i>	<i>Пражская</i>	<i>Марьино</i>	<i>Люблино</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>6%</i>	<i>-6%</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>1 253р.</i>	<i>-1 532р.</i>	<i>1 197р.</i>	<i>998р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 538р.</i>	<i>22 141р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>21 155р.</i>	<i>20 956р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
подвал и техэтаж, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>3 886,00</i>	<i>1 187,00</i>	<i>580,00</i>	<i>4 000,00</i>	<i>1 000,00</i>	<i>500,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 538р.</i>	<i>22 141р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>21 155р.</i>	<i>20 956р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>3 886,00</i>	<i>1 187,0</i>	<i>580,0</i>	<i>4 000,00</i>	<i>1 000,0</i>	<i>500,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-2%</i>	<i>-13%</i>	<i>0%</i>	<i>-6%</i>	<i>-13%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-511р.</i>	<i>-2 878р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-1 269р.</i>	<i>-2 724р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 027р.</i>	<i>19 263р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>18 232р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 027р.</i>	<i>19 263р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>18 232р.</i>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 027р.</i>	<i>19 263р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>18 232р.</i>
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>0%</i>	<i>11%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>2 064р.</i>	<i>2 572р.</i>	<i>0р.</i>	<i>1 953р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 027р.</i>	<i>21 327р.</i>	<i>26 578р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>20 185р.</i>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 027р.</i>	<i>21 327р.</i>	<i>26 578р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>20 185р.</i>
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 027р.</i>	<i>21 327р.</i>	<i>26 578р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>20 185р.</i>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКИ, РУБ.	<i>X</i>	<i>25 027р.</i>	<i>21 327р.</i>	<i>26 578р.</i>	<i>19 886р.</i>	<i>20 185р.</i>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,0886</i>	<i>0,3458</i>	<i>0,2194</i>	<i>0,1849</i>	<i>0,3344</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,4159</i>	<i>0,1066</i>	<i>0,168</i>	<i>0,1993</i>	<i>0,1102</i>
СРЕДНЕВЗВЕШЕН НАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ, РУБ./КВ.М/ГОД	<i>23 335р.</i>					

Источник: расчет оценщика

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения общей площадью 259,7 кв.м сравнительным подходом. Расчет рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения общей площадью 259,7 кв.м, с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату определения справедливой стоимости.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/196656038/">https://www.cian.ru/rent/commercial/196656038/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205015961/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205015961/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204530618/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204530618/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203010098/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203010098/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204000030/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204000030/</a>
АДРЕС	ул.Домодедовская, д.12, стр.2	г. Москва, ул. Генерала Белова, 17	г. Москва, Новочеркасский буль., 57К2	г. Москва, Варшавское ш., 132С2	г. Москва, Люблинская ул., 102А	г. Москва, Армавирская ул., 8/23
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	<b>36 000р.</b>	<b>30 000р.</b>	<b>36 000р.</b>	<b>24 000р.</b>	<b>24 000р.</b>
НДС		включен	включен	включен	не включен	не включен
ПОПРАВКА		<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА		<b>-6 000р.</b>	<b>-5 000р.</b>	<b>-6 000р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		<b>30 000р.</b>	<b>25 000р.</b>	<b>30 000р.</b>	<b>24 000р.</b>	<b>24 000р.</b>
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены
ПОПРАВКА		<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>	<b>-2 540р.</b>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		<b>27 460р.</b>	<b>22 460р.</b>	<b>27 460р.</b>	<b>21 460р.</b>	<b>21 460р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-1 922р.</b>	<b>-1 572р.</b>	<b>-1 922р.</b>	<b>-1 502р.</b>	<b>-1 502р.</b>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		<b>25 538р.</b>	<b>20 888р.</b>	<b>25 538р.</b>	<b>19 958р.</b>	<b>19 958р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
ПОПРАВКА	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		<b>25 538р.</b>	<b>20 888р.</b>	<b>25 538р.</b>	<b>19 958р.</b>	<b>19 958р.</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	<i>Домодедовская</i>	<i>Домодедовская</i>	<i>Марьино</i>	<i>Пражская</i>	<i>Марьино</i>	<i>Люблино</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>6%</i>	<i>-6%</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>1 253р.</i>	<i>-1 532р.</i>	<i>1 197р.</i>	<i>998р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 538р.</i>	<i>22 141р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>21 155р.</i>	<i>20 956р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
подвал и техэтаж, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>259,70</i>	<i>1 187,00</i>	<i>580,00</i>	<i>4 000,00</i>	<i>1 000,00</i>	<i>500,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 538р.</i>	<i>22 141р.</i>	<i>24 006р.</i>	<i>21 155р.</i>	<i>20 956р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>259,70</i>	<i>1 187,0</i>	<i>580,0</i>	<i>4 000,00</i>	<i>1 000,0</i>	<i>500,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>16%</i>	<i>7%</i>	<i>23%</i>	<i>11%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>4 086р.</i>	<i>1 550р.</i>	<i>5 521р.</i>	<i>2 327р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>29 624р.</i>	<i>23 691р.</i>	<i>29 527р.</i>	<i>23 482р.</i>	<i>20 956р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>требуется ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>-4 444р.</i>	<i>-3 554р.</i>	<i>-4 429р.</i>	<i>-3 522р.</i>	<i>-3 143р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 180р.</i>	<i>20 137р.</i>	<i>25 098р.</i>	<i>19 960р.</i>	<i>17 813р.</i>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>25 180р.</i>	<i>20 137р.</i>	<i>25 098р.</i>	<i>19 960р.</i>	<i>17 813р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПАРКОВКА	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-11%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-11%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-2 698р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-2 139р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>22 482р.</i>	<i>20 137р.</i>	<i>25 098р.</i>	<i>17 821р.</i>	<i>17 813р.</i>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-4 496р.</i>	<i>-4 027р.</i>	<i>-5 020р.</i>	<i>-3 564р.</i>	<i>-3 563р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>17 986р.</i>	<i>16 110р.</i>	<i>20 078р.</i>	<i>14 257р.</i>	<i>14 250р.</i>
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>17 986р.</i>	<i>16 110р.</i>	<i>20 078р.</i>	<i>14 257р.</i>	<i>14 250р.</i>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	<i>17 986р.</i>	<i>16 110р.</i>	<i>20 078р.</i>	<i>14 257р.</i>	<i>14 250р.</i>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,6426</i>	<i>0,5323</i>	<i>0,6709</i>	<i>0,6641</i>	<i>0,4290</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,1776</i>	<i>0,2144</i>	<i>0,1701</i>	<i>0,1719</i>	<i>0,266</i>
СРЕДНЕВЗВЕШЕН НАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ, РУБ./КВ.М/ГОД	<i>16 305р.</i>					

Источник: расчет оценщика

### Обоснование вводимых корректировок для помещений торгового назначения

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

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

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23 (2018г.) изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при сдаче в аренду торговых помещений в размере - 7,0%.

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

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

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м занимаемых якорными арендаторами торговых помещений (3 000р. - 24 000р.) в г.Москве, полученной из анализа рынка недвижимости Nai Becar, приведенного выше<sup>1</sup>, которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

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

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

<sup>1</sup> <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>

Таблица 8-4

Станция	Домодедовская	Марьино	Пражская	Люблино
Корректировка	0%	6%	-6%	5%

Источник: расчеты оценщика

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

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.):

Таблица 8-5

		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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,43
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,33
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,21
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,14
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,10
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	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 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).

Таблица 8-6

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)	0,85	0,84	0,86

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,85. Таким образом, в стоимость аренды объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 15%.

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

Корректировка на парковку. Наличие улучшений в виде парковки увеличивает величину арендной ставки объекта недвижимости. Однако здесь следует отметить, что



пользование парковкой осуществляется за отдельную плату, и в данном случае учитывается возможность воспользоваться правом пользования парковкой, что и находит свое отражение в величине рыночной арендной ставки.

Объект оценки (здание 1) имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **11%** (1-1/1,12).

Объект оценки (Здание 2) имеет стихийную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют организованную парковку. В случае наличия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **-11%** (1/1,12-1).

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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).

Таблица 8-7

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,80. Таким образом, в стоимость аренды объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 20%.

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

Величина корректировок, вводимых в арендную ставку выбранных объектов-аналогов, представлена в *таблицах 8-2 и 8-3* настоящего Отчета.

#### Расчет величины арендной ставки.

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;  
 $n$  – количество объектов-аналогов;  
 $C_i$  - относительная поправка  $i$ -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов доходным подходом приведен в нижеследующих таблицах.

### 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 8-8

<b>Здание 1</b>	
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, руб./кв.м/год	23 335р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	90 679 810р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	8,60%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	7 798 464р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	82 881 346р.
Операционные расходы, руб./год	0р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	82 881 346р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,00%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	753 466 782р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	<b>753 467 000р.</b>
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	<b>904 160 400р.</b>

Расчеты оценщика

Таблица 8-9

<b>Здание 2</b>	
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, руб./кв.м/год	16 305р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	4 234 409р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	8,6%

Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	364 159р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	3 870 250р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы, руб./кв.м/год	Оплачиваются дополнительно
Чистый операционный доход, руб./год	3 870 250р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,00%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	35 184 086р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	<b>35 184 000р.</b>
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	<b>42 220 800р.</b>

*Расчеты оценщика*

### Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый 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 несвоевременного получения платежей приняты на основании данных, полученных из анализа рынка торговой недвижимости Москвы за 4 квартал 2018, проведенного аналитическим агентством Nai Becar<sup>2</sup>. Величина вакантности для помещений торгового назначения была принята в размере 8,6%.

Операционные расходы были учтены при расчете рыночной арендной платы. Таким образом, действительный валовый доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы NAI Becar<sup>3</sup> за 4 квартал 2018г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 11%.

## **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;

<sup>2</sup> <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>

<sup>3</sup> <https://naibecar.com/upload/iblock/b78/b78855fa055948c9846b5e28dd12c448.pdf>

$W_i$  – 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 8-14 и 8-15*.

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.

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23 (2018г.) изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже торговых помещений в размере **-10,0%**.

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.

Методика расчета корректировки приведена выше по тексту, в разделе 8.1.2. настоящего Отчета.

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

*Таблица 8-10*

Станция	Домодедовская	Борисово	Кантемировская	Братиславская	Марьино
Корректировка	0%	7%	-6%	6%	6%

*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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).

*Таблица 8-11*

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри	0,80	0,79	0,81

квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии			
--	--	--	--

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,80. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 20%.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на наземных 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.):

Таблица 8-12

		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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,33
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,21
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,14
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,10
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).

Таблица 8-13

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение арендной ставки объекта, требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86

(современный стандартный ремонт)			
----------------------------------	--	--	--

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,85. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 15%.

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

Объект оценки (здание 1) имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **11%** (1-1/1,12).

Объект оценки (Здание 2) имеет стихийную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют организованную парковку. В случае наличия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **-11%** (1/1,12-1).

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:

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

где:  $C_1, C_2, \dots, C_n$  - скорректированная 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.

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	<i>x</i>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201807183/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201807183/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204621643/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204621643/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203014081/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203014081/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204097673/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204097673/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203497836/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203497836/</a>
АДРЕС	<i>ул. Домодедовская, д.12</i>	<i>ул. Борисовские Пруды, 14К4</i>	<i>Домодедовская ул., 15</i>	<i>ул. Москворечье, 14</i>	<i>ул. Братиславская ул., 20</i>	<i>Пролетарский просп., 14/49К3</i>
<i>ЦЕНА</i>		<b>518 212 800р.</b>	<b>296 999 000р.</b>	<b>138 000 000р.</b>	<b>352 000 000р.</b>	<b>285 000 000р.</b>
<i>ЦЕНА ЗА 1 КВ.М</i>	<i>x</i>	<b>215 249р.</b>	<b>207 692р.</b>	<b>248 201р.</b>	<b>193 833р.</b>	<b>268 311р.</b>
НДС		<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>215 249р.</b>	<b>207 692р.</b>	<b>248 201р.</b>	<b>193 833р.</b>	<b>268 311р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	<i>x</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>-21 525р.</b>	<b>-20 769р.</b>	<b>-24 820р.</b>	<b>-19 383р.</b>	<b>-26 831р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>193 724р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>223 381р.</b>	<b>174 450р.</b>	<b>241 480р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	<i>x</i>	<i>апрель 2019 г.</i>	<i>апрель 2019 г.</i>	<i>апрель 2019 г.</i>	<i>апрель 2019 г.</i>	<i>апрель 2019 г.</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>193 724р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>223 381р.</b>	<b>174 450р.</b>	<b>241 480р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	<i>Домодедовская</i>	<i>Борисово</i>	<i>Домодедовская</i>	<i>Кантемировская</i>	<i>Братиславская</i>	<i>Кантемировская</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>7%</b>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>	<b>6%</b>	<b>-6%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>13 561р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-13 403р.</b>	<b>10 467р.</b>	<b>-14 489р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>209 978р.</b>	<b>184 917р.</b>	<b>226 991р.</b>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>



ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>209 978р.</b>	<b>184 917р.</b>	<b>226 991р.</b>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>209 978р.</b>	<b>184 917р.</b>	<b>226 991р.</b>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь техэтажа, кв.м						
Площадь надземных этажей, кв.м	<i>3 886,0</i>	<i>2 407,5</i>	<i>1 430,0</i>	<i>556,0</i>	<i>1 816,0</i>	<i>1 062,2</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>209 978р.</b>	<b>184 917р.</b>	<b>226 991р.</b>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>3 886,0</i>	<i>2 407,5</i>	<i>1 430,0</i>	<i>556,0</i>	<i>1 816,0</i>	<i>1 062,2</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>	<b>-13%</b>	<b>-2%</b>	<b>-6%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>-11 215р.</b>	<b>-27 297р.</b>	<b>-3 698р.</b>	<b>-13 619р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>175 708р.</b>	<b>182 681р.</b>	<b>181 219р.</b>	<b>213 372р.</b>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>175 708р.</b>	<b>182 681р.</b>	<b>181 219р.</b>	<b>213 372р.</b>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>175 708р.</b>	<b>182 681р.</b>	<b>181 219р.</b>	<b>213 372р.</b>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>207 285р.</b>	<b>175 708р.</b>	<b>182 681р.</b>	<b>181 219р.</b>	<b>213 372р.</b>
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>22 209р.</b>	<b>18 826р.</b>	<b>19 573р.</b>	<b>19 416р.</b>	<b>22 861р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>229 494р.</b>	<b>194 534р.</b>	<b>202 254р.</b>	<b>200 635р.</b>	<b>236 233р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКИ, РУБ.	<i>X</i>	<b>229 494р.</b>	<b>194 534р.</b>	<b>202 254р.</b>	<b>200 635р.</b>	<b>236 233р.</b>
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,2662</i>	<i>0,2446</i>	<i>0,3428</i>	<i>0,2732</i>	<i>0,2900</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,2102</i>	<i>0,2288</i>	<i>0,1632</i>	<i>0,2048</i>	<i>0,1930</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<b>212 440р.</b>					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<b>825 542 000р.</b>					

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	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203500428/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203500428/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204621643/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204621643/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203023755/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203023755/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204391485/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204391485/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/">https://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/</a>
АДРЕС	ул.Домодедовская, д.12, стр.2	Новочеркасский бул., 13	Домодедовская ул., 15	ул. Москворечье, 14	Новомарьинская ул., 20	Каширское ш., 118К2
ЦЕНА		<b>47 500 000р.</b>	<b>296 999 000р.</b>	<b>129 000 000р.</b>	<b>72 000 000р.</b>	<b>145 000 000р.</b>
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	<b>201 271р.</b>	<b>207 692р.</b>	<b>232 432р.</b>	<b>194 595р.</b>	<b>193 333р.</b>
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>201 271р.</b>	<b>207 692р.</b>	<b>232 432р.</b>	<b>194 595р.</b>	<b>193 333р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-11,0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-20 127р.</b>	<b>-20 769р.</b>	<b>-23 243р.</b>	<b>-19 459р.</b>	<b>-21 267р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>181 144р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>209 189р.</b>	<b>175 136р.</b>	<b>172 066р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
ПОПРАВКА	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>181 144р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>209 189р.</b>	<b>175 136р.</b>	<b>172 066р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Домодедовская	Марьино	Домодедовская	Кантемировская	Братиславская	Домодедовская
ПОПРАВКА	x	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>10 869р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-12 551р.</b>	<b>10 508р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>192 013р.</b>	<b>186 923р.</b>	<b>196 638р.</b>	<b>185 644р.</b>	<b>172 066р.</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>192 013р.</i>	<i>186 923р.</i>	<i>196 638р.</i>	<i>185 644р.</i>	<i>172 066р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>259,7</i>	<i>236</i>	<i>1 430,0</i>	<i>555,0</i>	<i>370,0</i>	<i>750,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>16%</i>	<i>7%</i>	<i>0%</i>	<i>7%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>29 908р.</i>	<i>13 765р.</i>	<i>0р.</i>	<i>12 045р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>192 013р.</i>	<i>216 831р.</i>	<i>210 403р.</i>	<i>185 644р.</i>	<i>184 111р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>192 013р.</i>	<i>216 831р.</i>	<i>210 403р.</i>	<i>185 644р.</i>	<i>184 111р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>требуется ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>	<i>-15%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>-28 802р.</i>	<i>-32 525р.</i>	<i>-31 561р.</i>	<i>-27 847р.</i>	<i>-27 617р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>163 211р.</i>	<i>184 306р.</i>	<i>178 842р.</i>	<i>157 797р.</i>	<i>156 494р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>наземные этажи</i>	<i>наземные этажи</i>	<i>наземные этажи</i>	<i>наземные этажи</i>	<i>наземные этажи</i>	<i>наземные этажи</i>
Площадь техэтажа, кв.м						
Площадь надземных этажей, кв.м	<i>259,7</i>	<i>236</i>	<i>1 430</i>	<i>555</i>	<i>370</i>	<i>750</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>163 211р.</i>	<i>184 306р.</i>	<i>178 842р.</i>	<i>157 797р.</i>	<i>156 494р.</i>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Нет</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>-20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>	<i>-20%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>-32 642р.</i>	<i>-36 861р.</i>	<i>-35 768р.</i>	<i>-31 559р.</i>	<i>-31 299р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>130 569р.</i>	<i>147 445р.</i>	<i>143 074р.</i>	<i>126 238р.</i>	<i>125 195р.</i>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>130 569р.</i>	<i>147 445р.</i>	<i>143 074р.</i>	<i>126 238р.</i>	<i>125 195р.</i>
ПАРКОВКА	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>стихийная</i>	<i>парковка</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-11%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-11%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-13 990р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-13 414р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>116 579р.</i>	<i>147 445р.</i>	<i>143 074р.</i>	<i>126 238р.</i>	<i>111 781р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	<i>116 579р.</i>	<i>147 445р.</i>	<i>143 074р.</i>	<i>126 238р.</i>	<i>111 781р.</i>
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,5288</i>	<i>0,5781</i>	<i>0,5029</i>	<i>0,4593</i>	<i>0,5464</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,1966</i>	<i>0,1799</i>	<i>0,2068</i>	<i>0,2264</i>	<i>0,1903</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<b>128 885р.</b>					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<b>33 471 000р.</b>					

*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.

При согласовании полученных результатов принимается, что все результаты являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе торговой недвижимости и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. Таким образом, принято решение присвоить полученным результатам одинаковые весовые коэффициенты в размере 50%.

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

Таблица 8-16

<b>Здание 1</b>			
Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	904 160 400р.	50%	452 080 200р.
Сравнительный подход	825 542 000р.	50%	412 771 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			<b>864 851 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			<b>720 709 166,67р.</b>

Расчеты оценщика

Таблица 8-17

<b>Здание 2</b>			
Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	42 220 800р.	50%	21 110 400р.
Сравнительный подход	33 471 000р.	50%	16 735 500р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			<b>37 846 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			<b>31 538 333,33р.</b>

Расчеты оценщика

Таблица 8-18

Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) с учетом НДС, руб.	<b>864 851 000р.</b>
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) без учета НДС, руб.	<b>720 709 166,67р.</b>
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) с учетом НДС, руб.	<b>37 846 000р.</b>

Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) без учета НДС, руб.	<b>31 538 333,33р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	<b>902 697 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	<b>752 247 500,00р.</b>

*Расчеты оценщика*

### **Границы интервалов**

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 811 778 840 рублей до 985 786 293 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 апреля 2019г. составляет:

### с учетом НДС

**902 697 000 (Девятьсот два миллиона шестьсот девяносто семь тысяч) рублей**

### без учета НДС

**752 247 500,00 (Семьсот пятьдесят два миллиона двести сорок семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**

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 апреля 2019г. составляет:

### с учетом НДС

**864 851 000 (Восемьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей**

### без учета НДС

**720 709 166,67 (Семьсот двадцать миллионов семьсот девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 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 апреля 2019г. составляет:

### с учетом НДС

**37 846 000 (Тридцать семь миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей**

### без учета НДС

**31 538 333,33 (Тридцать один миллион пятьсот тридцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки**

Оценщик I категории



А. П. Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю. В. Сафонов

### 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. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
8. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
10. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
11. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
12. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
13. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
15. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
16. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2018 г.
18. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.)
19. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
20. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

#### **4. ПРИЛОЖЕНИЯ**

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

**Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки**  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/204391485/>

**Торговая площадь, 370 м²**  
 Москва ЮЗАО р-н Митяевский Наумовская ул. 20 1-й этаж  
 М. Выховатское 20 мин. от метро М. Митяевский 20 мин. от метро М. Дубинское 20 мин. от метро

72 000 000 Р  
 194 227 Р за м²

ИД 13556  
 Этаж 1/2-этажа

Площадь 370 м²  
 Этаж 1 из 2  
 Занято до янв 2023

Назначение: торговая площадь, магазин, готовый бизнес, арендный бизнес  
 Предлагается совместно с директором (Ирина Ильевна Соколова, 370 кв.м. ЮЗАО) Бульварная (2 этаж) метро, Наумовская ул., 20 м. Бульварная (2 этаж) метро, Митяевский (1,3 этаж) метро, Дубинское (1,3 этаж)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203500428/>

**Торговая площадь, 236 м²**  
 в торговом центре на Наумовской и Рыбницкой, 120  
 Москва ЮЗАО р-н Митяевский Наумовская бул. 20 1-й этаж  
 М. Митяевский 20 мин. от метро

47 500 000 Р  
 201 217 Р за м²

ИД 1090297  
 Этаж 1/2-этажа

Площадь 236 м²  
 Этаж 1 из 2  
 Занято до марта 2023

Предлагается готовый бизнес, торговля по оптовым ценам 236 кв.м в торговом центре. 2 отдельных входа в здание для разгрузки. Для коммерциализации. Заем 100 млн. Для доставки Т/Т. Бульварная метро. 5ММ1 280 000 и 20. Планировочный рисунок ММЛП - 202 0001. ГАМ1 - 5/020001 выданы. Москва и область. ЮЗАО/Митяевский - 245 м. от метро

<https://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/>

145 000 000 Р +

750 м²

ИД 422752  
Учредитель: ООО «ЭКСО»  
Название: ООО «ЭКСО»  
Квартал: Давыдовское

Площадь: 750 м² | Этажность: 1 этаж | Класс: В+

Продан отдельно стоящий здание год, магазин площадью 750 кв.м. Удобное месторасположение - 5 минут ходьбы от ст. Давыдовская, Савеловский.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201807183/>

Свободное назначение, 2 407,5 м²

518 212 800 Р -

2 407,5 м²

ИД 13535  
Учредитель: ООО «ЭКСО»  
Название: ООО «ЭКСО»  
Квартал: Давыдовское

Площадь: 2 407,5 м² | Этаж: 1 из 17 | Назначение: Свободно

Назначение: торговая площадь, свободное назначение

Продана коммерческая свободная территория площадью 2407,5 м2, КИМ, в Давыдовском (50 кв.м) от ст. Давыдовская, Савеловский.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204621643/>

**Торговая площадь, 1 430 м²**  
 Москва, ЦАО, р-н Дзержинский, Торговая Южная, Демославская ул., 25/1 Москва  
 # Дзержинский

296 999 000 ₽  
 202 499 900 м²

ИП  
 ID 22185795  
 Стор. Ц/Стор. Южная

1 430 м²    1 кв. м    1 кв. м

Продать площадь за продажу 1430 метров. Расположено на тихой пешеходной улице, в близости от метро "Дзержинская" в торф дом от метро, на вымощенной улице, Демославской и Прямой в бульвар. Отличная видимость и парковка мотоцикла и автомобильная парковка. Отлично общественный транспорт, пешеходный парковочный дворик. Продажа здания в бизнес. Площадь: 1430 м².

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203014081/>

**Торговая площадь, 556 м²**  
 Москва, ЦАО, р-н Мещеряковское, Сибирская ул., Московская 54/1 Москва  
 # Мещеряковское

138 000 000 ₽  
 108 000 000 м²

ИП  
 Chase Estate  
 Агентство недвижимости  
 Москва с 2019 года  
 Стор. Южная

556 м²    1 кв. м    2 кв. м

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!  
 Продажа готового арендного бизнеса на улице Московской.

Арендатор - супермаркет Пятерочка.  
 Законны, долгосрочный договор аренды в 2017 году на 7 лет.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204097673/>

**Торговая площадь, 1 816 м<sup>2</sup>**  
 Новая КСМД ул. Маршала Дзюганова д. 20 1 этаж  
 ● Дзюгановский 20 мин. пешком ● Мидный 17 мин. пешком

352 000 000 ₽  
 181 000 ₽ за м<sup>2</sup>

ИП  
**ЕвксСтрой**  
 ИП Сидорова Наталья Ю.  
 Тип 9 объект

Посетить профиль  
 Добавить в избранное

1 816 м<sup>2</sup> 1 из 20 Закто до марта 2023

Назначение: салон красоты, кафе/ресторан, Евкс, кальяны  
**ПРОДАНА ПОМЕЩЕНИЕ СО СВОБОДНЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ**  
 Продаётся готовый арендный бизнес. Торговая 2-х этажная здание общей площадью 2000 кв.м. в 8 км. от центра города от метро Багратионов. 3-х этаж. объект расположен на улице влуту в шаге от центра

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203497836/>

**Готовый бизнес, 1 062,2 м<sup>2</sup>**  
 Новая КСМД ул. Целинная Промышленный сектор, 34/99/3 1й этаж  
 ● Кудрявцовский 1 мин. пешком ● Целинный 20 мин. пешком ● Ждановский 27 мин. пешком

285 000 000 ₽  
 268 000 ₽ за м<sup>2</sup>

ИП  
**Ю 282499**  
 ИП Сидорова Наталья Ю.  
 Тип 9 объект

Посетить профиль  
 Добавить в избранное

1 062,2 м<sup>2</sup> 1 из 12 Помещение свободного назначения

Большой торговый бизнес. Оборудование по телефону. Быстрый вывод на работу. Сбытование. Без аренды.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196656038/>

**Торговая площадь, 1 187 м²**  
 Москва ЮЗАО р-н Давлеканово-Ботанический ул. Генерала Воеводина 12 10 этаж  
 Деловые центры

3 561 000 Р/мес. →  
 30 000 Р/м² в год

ИП  
 Knight Frank - Street retail  
 Детальное описание объекта  
 Звонки и заявки

Создать объявление

Площадь: **1 187 м²** Этаж: **1 из 5** Планировка: **Свободно**

Пл. 2400. Ц. 400000. Развитый район ТРЦ "Милерский Плаза" площадью 195 500 кв. м и торговый центр "Ариэль" площадью 10 000 кв. м. В радиусе 500 м находятся ТЦ "Абсолют", АТЦ "Москва", сеть "Магнит".  
 Ближайшая станция метро: Давлекановская – 12 мин. пешком. Срезово. Центральное – 5 мин. транспортом.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/205015961/>

Москва ЮЗАО р-н Мещанский Нахимовский бул., 57К1 10 этаж  
 Магазины 5 этаж торговля

1 450 000 Р/мес. →  
 25 000 Р/м² в год

ИП  
 Penny Lane Realty Архитектура  
 Детальное описание объекта  
 Звонки и заявки

Создать объявление

Площадь: **580 м²** Этаж: **1 из 4** Планировка: **Свободно** Назначение: **С**

Назначение: стрит ритейл  
 Находится на оживленном участке. 20740. Предложение 580 кв.м. на 3 этаже в здании. Отдельный вход с первой линии, длиной со стороны улицы и для с торговой части для разгрузки, всего 4. Высокая потолки



<https://www.cian.ru/rent/commercial/204530618/>

**Торговая площадь, 4 000 м²**  
 Москва ЮЗАО р-н Чертаново Центральное, Барановское ш. ЦОСЦ (Торговля)  
 45 Южная - 2 этаж, Южная - 44 Парковка - 17 этаж, Южная

12 000 000 Р/мес. +

40 000 Р/м² в год  
 100% в собственности  
 ЧСН Бизнесмен

0 24835421  
 Посетить объявление  
 Показать контакты

4 000 м² 1 из 2 Свободно

ИСПОЛНИТЕ НАШУ ЗАДАЧУ И ВЫ ВЫИГРАЕТЕ ДВА АРШЕНА ПОМЕЩЕНИЙ. ТО ВАМ СКОРДЕ! Работаем в «Южный» торговый центр с себе. Мы сами помещаем в аренду от собственников. Помещаем только после тщательного обследования. Вы должны позвонить нам! А затем приехать. Основное преимущество состоит в том, что наша Работаем только находится в 30 метрах от метро Южная. Цена район

<https://www.cian.ru/rent/commercial/203010098/>

Москва ЮЗАО р-н Марьино, Люблинская ул. 152А (Торговля)  
 45 Марьино - 4 этаж, Южная - 44 Парковка - 17 этаж, Южная - 44 Парковка - 17 этаж, Южная - 44 Парковка - 17 этаж

от 40 000  
 до 2 000 000 Р/мес. +

40 000 Р/м² в год  
 100% в собственности  
 Бизнесмен, торговый центр, торговля, ЧСН, без комиссии

0 1991  
 МГСН  
 МГСН торговый центр  
 На рынке с 1999 года  
 Более 700 объектов  
 МГСН торговый центр  
 Показать объявление  
 МГСН торговый центр  
 Показать контакты

от 20 до 1 000 м² 1 из 2 Свободно

Наше предложение: торговый центр, свободное размещение  
 Пет 53313 Аренда от собственника. Без комиссии для арендатора. Сделайте инвестиции в торговлю и приобретите наивысшую прибыль от 20 до 1000 м2 на 1 в 700 (Марьино) бизнес-расположенном в непосредственной близости от м. Марьино. Торговый центр 1999 года на торговую площадь 22000 м2 на 2х этажах. Выгодная цена, отличное место, высокая аренда, все удобства, парковка для клиентов. На 1 этаже расположены: Парикмахерская, DNS. Для удобства клиентов предусмотрены лифты и парковка. 700

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204000030/>

**Свободное назначение, 500 м²**  
Москва, ЮВАО, д.п. Люблино, Армейская ул. 8/23, 10 этаж  
от Люблино - 10 мин. пешком

1 000 000 Р/мес.  $\leftarrow$   
34 000 Р за м² в год

БЕСТ Недвижимость из Тульской  
Минимум недвижимости  
Наличие в 100 городах  
Без 30% комиссии

Позвонить по телефону

Площадь: 500 м² | Этаж: 1 из 5 | Назначение: Свободно

Аренда торгового помещения в бизнес-центре на первом этаже. Высокий потолочный и глянцевый потолок.

## Копии документов Оценщика

**intertek**  
Total Quality. Assured.

# CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

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

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

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

### ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность.

Сертификат №:  
QMS 20111003002-04

Первоначальная дата выдачи:  
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:  
23 июля 2018

Дата выпуска:  
23 июля 2018

Действителен до:  
22 мая 2019



**Калин Молдовин**  
Президент, Business Assurance

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

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



Выпуск настоящего сертификата не возлагает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением заявления и только в рамках Соглашения о Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания сертифицированной системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством звонка по телефону: certificate.validation@intertek.com либо (внесение кода слова «взрослый») сертификат является собственностью компании Intertek, какой бы длиной был, в противном случае по телефону: требования.



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

«16» ноября 2016

г. Москва

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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТЬ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b> 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/3 Телефон: (+795) 502-83-28
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое общество акционерного общества «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патюшина, д.17, стр.2
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются на территории своего конституционного Российской Федерации все законные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выдающим/принимателем (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, а также нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (выдающим/принимателем) (Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов в области оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховой случай является наступлением обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные обусловленным интересам Третьим лицам, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неосторожных ошибок, злоупотреблений, допущенных Страхователем (выдающим/принимателем), заключившим со Страхователем трудовой договор) и в котором в том числе проведена в нарушение договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «16» ноября 2016 года по «31» декабря 2019 года либо до даты расторжения, при условии уплаты страховой 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,- (Триста миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере: Рублей 100.000.000,- (Сто миллионов).
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016.

**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

(Имя, фамилия и инициалы) – *Заведующий сектором выданных обязательств*  
*Павловский Т.В., действующая на основании приказа от 12.11.2015 г.)*



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008291-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Баженову Алексею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 2021 г.

**ПОЛИС N 180005-035-000218  
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 последней оценочной деятельности.

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000218 от 19.12.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2019 г. по 31.12.2020 г.  
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

**Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:**  
Договор N 180005-035-000218 от 19.12.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p>    <p align="right">/А.П.Баженов/</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b></p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p>Ф.И.О. Дракелова Ольга Александровна</p> <p>Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.</p> <p>Телефон: 717-03-30, доб.108</p>  <p align="right">/О.А.Дракелова/</p> <p>М.П. _____</p> <p>Полис صادر: 19.12.2018 г.</p>
--	---





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

**Баженов Алексей Петрович**

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4510 № 301659, выдан 08.07.2009г.

Отделением по району Отрадное ОУФМС России по гор. Москве в  
СВАО

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2018г., регистрационный № 010338

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

Выдано « 18 » сентября 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025524 \*

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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



Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью *Является членом*  
*Некоммерческого Партнерства*  
**«Экспертиза собственной палаты»**  
*«Саморегулируемая Межрегиональная*  
*Ассоциация Оценщиков»*  
**Торгово-промышленной палаты**  
**Российской Федерации**

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

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



Президент НП «СМАО» *М.А. Дедотова* Дедотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»



**Копии документов, предоставленных Заказчиком**

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

филиал федерального органа исполнительной власти

Регистр I

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

На основании запроса от 03.08.2018 г., поступившего из, рассмотревше 03.08.2018 г., сообщаем, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
Объект недвижимости	
Лист №	Листов: 1
Виды систем реестра: 1 :	Всего сведений: 1
77:05:001:002:1119	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	77:05:001:002:1119
Номер кадастрового номера:	77:05:001:002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 2123471
Адрес:	11559 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Домосладковская, д. 12, строение 2
Площадь, м²:	259,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по кадастровому строению:	1975
Год завершения строительства:	1975
Кадастровая стоимость, руб.:	3244578,10
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:001:002:107
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:001:002:16411, 77:05:001:002:16412, 77:05:001:002:16413, 77:05:001:002:16414
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Соблюдены ли требования:	данные отсутствуют
Подручные объекты:	Жулы: 2шт
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
77:05:001:002:1119	77:05:001:002:1119

М.П.

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

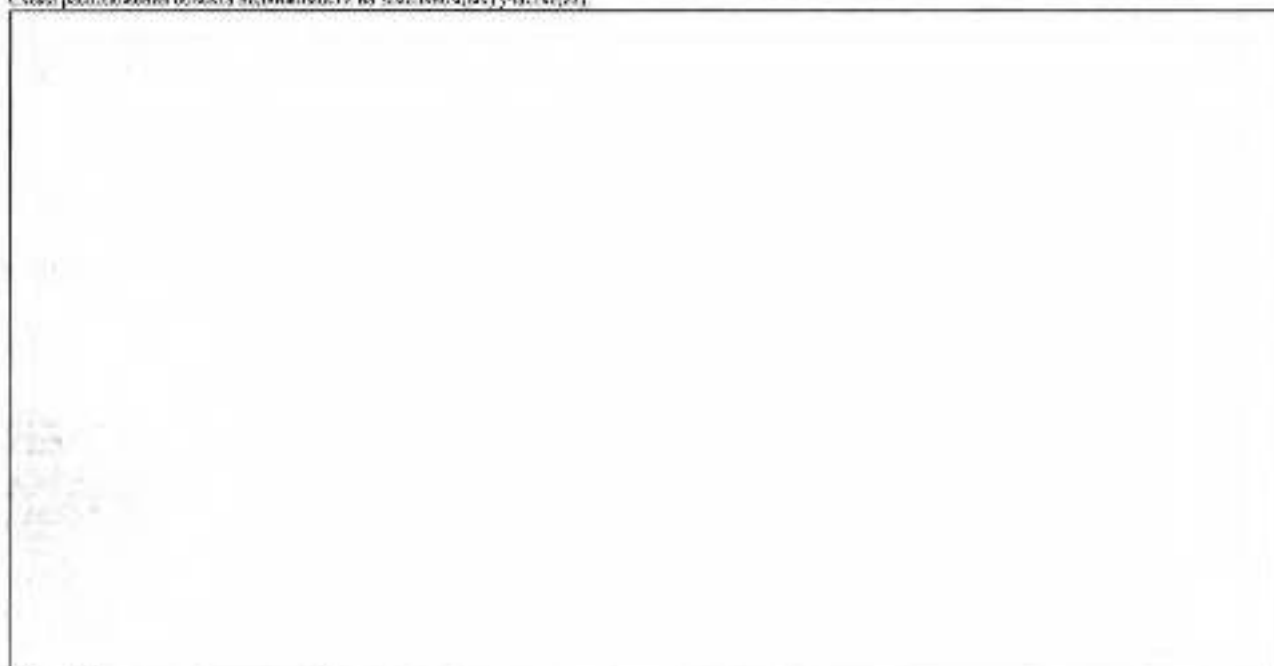
Земельный участок	
Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Раздел 2
13.05.2018 № 77:00/003/2018-7954	Всего листов раздела 2: _____
Кадастровый номер:	77:05:001002:1119
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственник доли в объекте недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных электронных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрироваными в ФСОФ России 22.05.2007 № 0522-04127573) данные о которых устанавливаются на основании данных электронных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12013/2007-081 от 26.06.2007
3. Документ(ы)-основание:	3.1. сведения не предоставляются
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>4.1.1.1. вид: Доверительное управление, с. Москва, ул. Бомодековская, д.12, стр.2, кв.№ 77:05:001002:1119, нежилое здание, назначение: ТУРБУСОВ, 1 - этажный, общая площадь 259,7 кв. м, инв.№ 367503, лпн. 13</p> <p>дата государственной регистрации: 30.03.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 77:05:001002:1119-77:05:0018-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 15.04.2022</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Аэрум Инвестмент", ИНН: 7706660033</p> <p>4.1.1.2. основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2018 КОС18/АН-ОФ/АН1; Извещение и доп.оповещение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" от 19.12.2017 №4; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" от 22.05.2007; Извещение и доп.оповещение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" от 31.11.2016 №3; Извещение и доп.оповещение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" от 16.10.2008; Извещение и доп.оповещение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" от 16.05.2018 №4; Извещение и доп.оповещение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" от 14.04.2009</p>
4.1.2.	<p>вид: ИЖС</p> <p>дата государственной регистрации: 05.12.2008</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77-05-062/2008-754</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: на 19 лет с даты государственной регистрации</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды от 01.10.2008 № ДД/2-1008/2</p>
5. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласно третьему абзацу статьи:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Полосина Т. В.
М.П.	

Рядом 4:

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

Классификация				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Рядом 4	Всего листов рядом 4	Всего рядов:	Всего листов выписки:
13.08.2018	№ 77:00:0030018-7054			
Кладовый номер:			77:05:001002:1139	

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



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Инженер Т. И.
<small>С. И. ПЕТРОВ</small>	<small>С. И. ПЕТРОВ</small>

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Решение 1

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 03.08.2018 г., поступившего из реестрооператора 03.08.2018 г., сообщаем, что сведения записи Единого государственного реестра недвижимости:

Запись	
Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Решение №
13.08.2018 №	77/05/003/2018-7866
Кадастровый номер:	77:05:001002:1116
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Уникальный государственный учетный номер:	Удостоверение номер: 2123453
Адрес:	115569 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Ломоносовская, д.12
Площадь, м²:	3885,0
Назначение:	Жилищное здание
Назначение:	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
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011002:101
Кадастровый номер 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
Иные зарегистрированные помещения:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее установлен"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хус Давидий
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	Павлов В. В.

М.П.

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

Выписка		на объект недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____ Всего листов выписок: _____
13.08.2018	№ 77:05/003/2018-7866		
Кадастровый номер:			77:05:001032:1116
1. Правообладатель (правообладатели)	<p>Издательство инвестиционных паев - Собственники долей объекта недвижимости и доли в нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доле владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Принцип доверительного управления зарегистрированными: ФСОФР России 21.05.2007 № 0823-04127573) данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доле владельцев инвестиционных паев</p>		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/013/2007-079 от 26.06.2007		
3. Документ-основание	3.1. сведения не предоставляются		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.1.1. <b>основание государственной регистрации:</b>			
вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Дмитровская, д.11, кв.№ 77:05:001032:1116, кадастровые данные, назначение: ТОРГОВОЕ, 2 - этажный, общая площадь 3 486 кв.м		
дата государственной регистрации:	20.07.2018		
номер государственной регистрации:	77:05:001032:1116-7705/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	До 15.04.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аурис Инвестиции", ИНН: 770660033		
основание государственной регистрации:	<p>Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2018 №2018/АС-ОФ/АНТ, Исполнения и дополнения к правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" от 19.12.2017 №4;          Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "СЛМА-ФИННАНС" от 22.04.2007;          Исполнения и дополнения к правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "СЛМА-ФИННАНС" от 01.11.2016 №3;          Исполнения и дополнения к правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "СЛМА-ФИННАНС" от 16.10.2008;          Изменения и дополнения к правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" от 26.06.2018 №5;          Исполнения и дополнения к правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "СЛМА-ФИННАНС" от 14.04.2009</p>		
вид:	Аренда, площадь: 3986,0 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 11 - комнаты 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 55		
дата государственной регистрации:	05.12.2008		
номер государственной регистрации:	77-77-05/062/2008-769		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 10 лет с даты государственной регистрации		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "НКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 08.08.2008 № ДДА-24		
БЕДУИНИ! ТЕХНОЛОГ		Росстат В. В.	
Дополнительные сведения о документе		ссылка	№ документа
		М.П.	77:05:001032:1116

Заголовок		Сведения о документе (документах)		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.08.2018	№ 77/18/003/2018-7866			
Идентификационный номер:		77:05:001/002-1/118		
4.1.3	вид:	Аренда, г. Москва, ул. Доминиканская, д.12, объект: объект 1 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 60; помещение 11 - комнаты 1, 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 58		
	дата государственной регистрации:	20.06.2012		
	номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2012-553		
	сроки, на которых 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 "ЦЕНТРОСТОК", ИНН: 7708029100		
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 21.05.2012, дата регистрации 20.06.2012, №07-77-05/090/2012-553		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации при наличии оснований и в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ЦЕНТРОСТОК		Иванов И. И.		

3/11

Раздел 4.

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

Описание				
Объект недвижимости				
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
15.08.2018	№ 77/04/003/2018-7566			
Кадастровый номер			77:05:001002:1116	

Схема размещения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНИКОЛ	Василь В. В.
М.П.	

М.П.



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

№	М	-	0	5	-	0	3	4	9	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	9	0	9	2	0	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77
договора аренды	
Дата регистрации	11.10.2010
Номер документа	097-77-141/2010-240
Подпись	МУХИН А. А.



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 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 о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и 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 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 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**
  
 201\_\_ г.

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 лист № 1  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г. № 77/501/09-79555

1		2		3		4		5		6	
Кадастровый номер 77:05:0011002:107		Лист № 1		3		1		2		Всего листов: 2	
Общие сведения											
4		Предельные номера: —									
5		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: —									
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	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земля лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2		лесь									
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./м²): 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  
(подпись)

М. П. (подпись)



Г. В. Савельева  
(подпись, фамилия)

10.11.2009

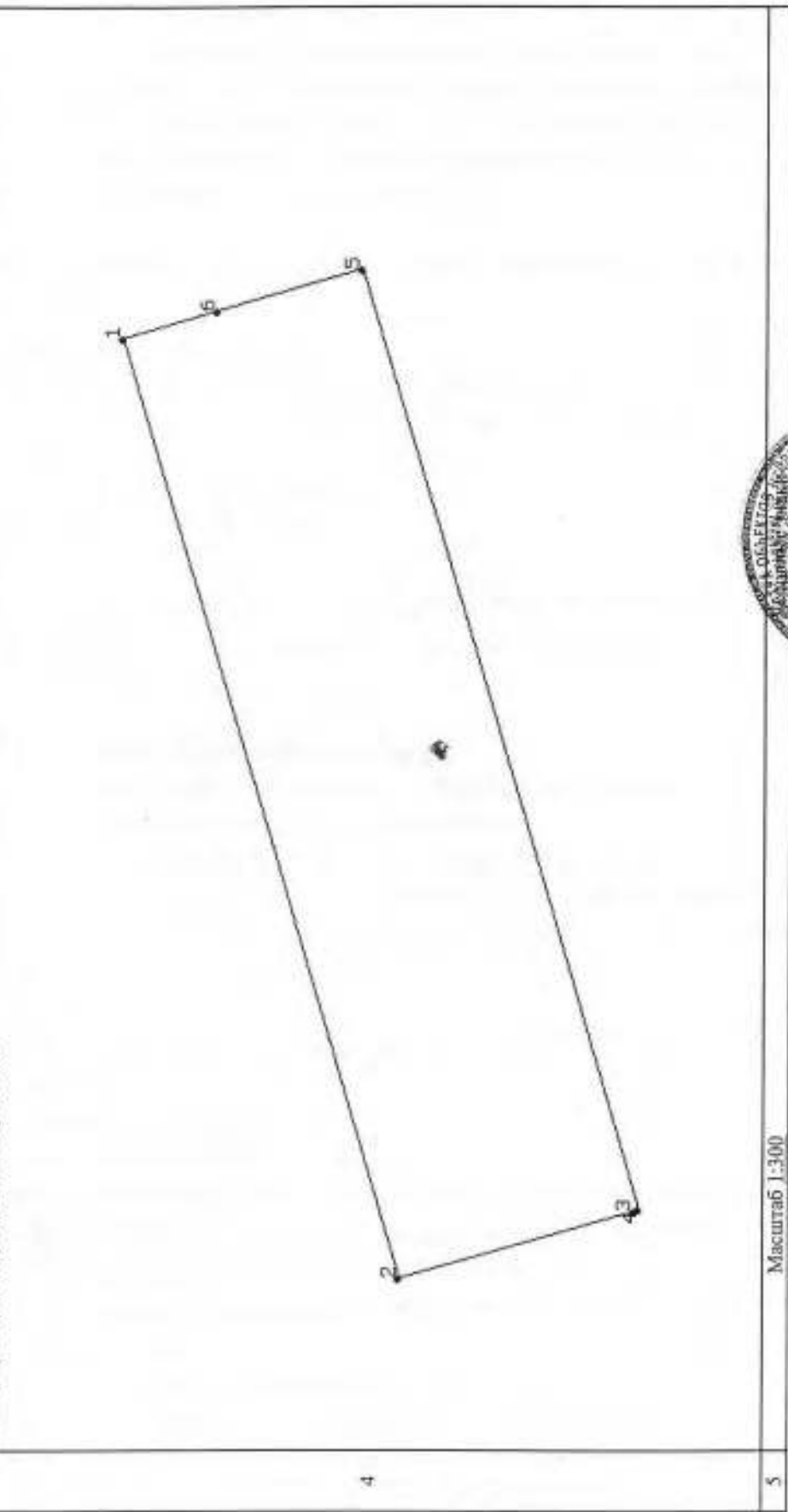
135-05 037

В.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
от 10 ноября 2009г № 77/501/09-79555

1	Кадастровый номер 77:05:0011002:107	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Заместитель начальника отдела  
(подпись должностного лица)

М. П. (подпись)



Г. В. Савельева  
(подпись должностного лица)

10.11.2009

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

**4. Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы

  
 В.В. Солодкин  
 " " 201 г.  
 М.П.


**От Арендатора:**

Генеральный директор  
 ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

  
 Е. А. Машкова  
 " " 201 г.  
 М.П.



**ТУ ЮАО**

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 13 листов  
«13» июни 2010 г.

Исполнитель: советник Красовская Л.В

*[Handwritten signature]*  
Начальник ТУ ЮАО

В.В. Солодкин

М.П. *[Handwritten signature]*  
Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания "ОЛМА  
ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости  
"АНТЕНА ЮБ" под управлением ООО  
"Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

Е. А. Маншкова

М.П. *[Handwritten signature]*





от 11.01.2018 г.

Учетный номер дополнительного  
соглашения № М-05-034946  
от «26» ноября 2018 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 29.09.2010 № М-05-034946**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АВ № 6791233, удостоверенной нотариусом города Москвы Фельде Мариной Геннадиевной 27 декабря 2017 года (запись в реестре за № 1-137), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Жука Евгения Андреевича, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 26.06.2018 за № 0822-94127573-5, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением от 19.09.2018 № 33-5-106149/18 на основании договора № 2018/АИ-ОФ/АНТ от 21.05.2018 о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Изменений и дополнений № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 26.06.2018 за № 0822-94127573-5, сообщение о регистрации которых опубликовано в Приложении к Вестнику ФСФР № 48 (2070) 6 июля 2018 г., сведений Единого государственного реестра недвижимости (запись государственной регистрации от 20.07.2018 № 77:05:0011002:1119-77/005/2018-2) все права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка от 29.09.2010 № М-05-034946 (далее – Договор) от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

2. Для приведения условий Договора в соответствие с действующим законодательством и данными Единого государственного реестра недвижимости внести в Договор следующие изменения и дополнения:

2.1. Пункт 1.1 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора дополнить абзацем следующего содержания:

«Разрешенное использование Участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости: эксплуатации существующего здания магазина».

2.2. Пункт 1.3 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора изложить в новой редакции:

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

2.3. Пункт 3.5 раздела 3 «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора изложить в следующей редакции:

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

2.4. Дополнить раздел 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора пунктом 4.5 следующего содержания:

«4.5. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.».

2.5. В пункте 5.6 раздела 5 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» Договора слова «я условиями его предоставления» заменить словами «предоставления и видом разрешенного использования».

2.6. В пункте 6.1 раздела 6 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора после слов «использования Участка не по целевому назначению» дополнить словами «и/или не в соответствии с разрешенным использованием».

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

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

2.8. В пункте 7.3 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора слова «не по целевому назначению» заменить словами «с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования».

2.9. В пункте 7.6 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора слова «ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» заменить словами «ООО Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ».

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

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.



**6. Юридические адреса и реквизиты сторон:****Арендодатель:**

Департамент городского имущества  
города Москвы

Юридический адрес: 125009,  
г.Москва, Газетный пер., д.1/12  
Почтовый адрес: 125993, г.Москва,  
1-ый Красногвардейский пр., д.21, стр.1  
ИНН 7705031674, КПП 770301001,  
ОКПО 16412348

Расчетный счет  
№ 40201810445250000179  
в ГУ Банка России по ЦФО  
И/с № 0307111000450284  
БИК 044525000

**7. Подписи сторон:****От Арендодателя:**

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

  
\_\_\_\_\_ м.п.

**Арендатор:**

Общество с ограниченной  
ответственностью Управляющая  
компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»  
Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»  
под управлением ООО Управляющая  
компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»  
Юридический адрес: 129090, г.Москва,  
ул.Щепкина, д.28, этаж 5, пом.1, ком.5  
Почтовый адрес: 129090, г.Москва,  
ул.Щепкина, д.28, этаж 5, пом.1, ком.5  
ИНН 7706660033, КПП 770201001

Расчетный счет  
№ 40701810587360000139  
в ЦАО РОСБАНК  
Корр. счет № 30101810000000000256  
БИК 044525256  
Телефон: (495)249-05-15

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью Управляющая  
компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»  
Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

  
\_\_\_\_\_ Е.А.Жук  
м.п.



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-034946 – 002**

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания  
«ЛУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «ЛУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»

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.	22 932 784,14
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата: с 06.07.2018*	руб.	343 991,76

\* 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 ЦБ РФ.

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

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Управление федерального казначейства по г.Москве  
(для Департамента городского имущества города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810045250010041  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525000  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 924 000  
Назначение платежа: Арендная плата за \_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС  
№ М-05-034946-002. НДС не облагается.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года» и данных Единого государственного реестра недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

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

М.П.

Иск. Трофимов В.П.

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания  
«ЛУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Е.А.Жук

М.П.

Правительство Москвы  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО НАУЧНОСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ  
Управление образовательной поддержки  
научно-исследовательских организаций

Присоединяю, одобряю/подписываю и прилагаю  
заверенные копии документов, указанных  
в приложении. Дата: 2014



удостоверительная надпись Мосрегистрации

**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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Регистрационный округ № 01/05

Произведена государственная регистрация сделки

№ \_\_\_\_\_ от 07 АПР 2004 года

№ регистрации 77-01/05-5/2004-502

Регистратор Рушова О.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 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 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-(142)

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_ Н. В. Ломакин  
" " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.  
м.п.

  
\_\_\_\_\_ О. В. Лоскутов  
" " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.  
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 (пени) 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 областного управления регулирования землепользования в Южном административном округе на основании доверенности от "12" августа 2003 г. № 33-И-1/Э-(142)



М. В. Ломакин  
и.п.

От Арендатора:

Генеральный директор



М.п.

О. В. Лоскутов

118  
ПЛАН

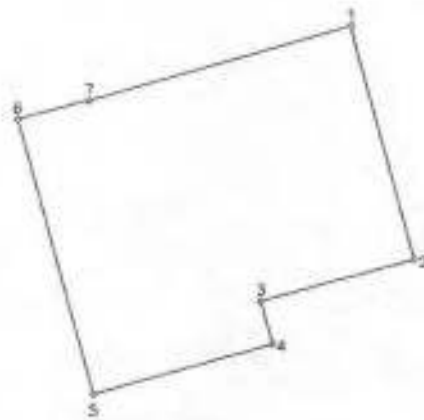
земельного участка

ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"

Адрес участка: ул. Домодедовская, вл. 12

Кадастровый № 770511002101

Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	15 59.8	63.943	
2-3	ЮЗ	74 9.8	42.153	
3-4	ЮВ	15 52.3	11.781	
4-5	ЮЗ	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	

ПЛОШАДЬ УЧАСТКА : 6386.1 КВ.М.

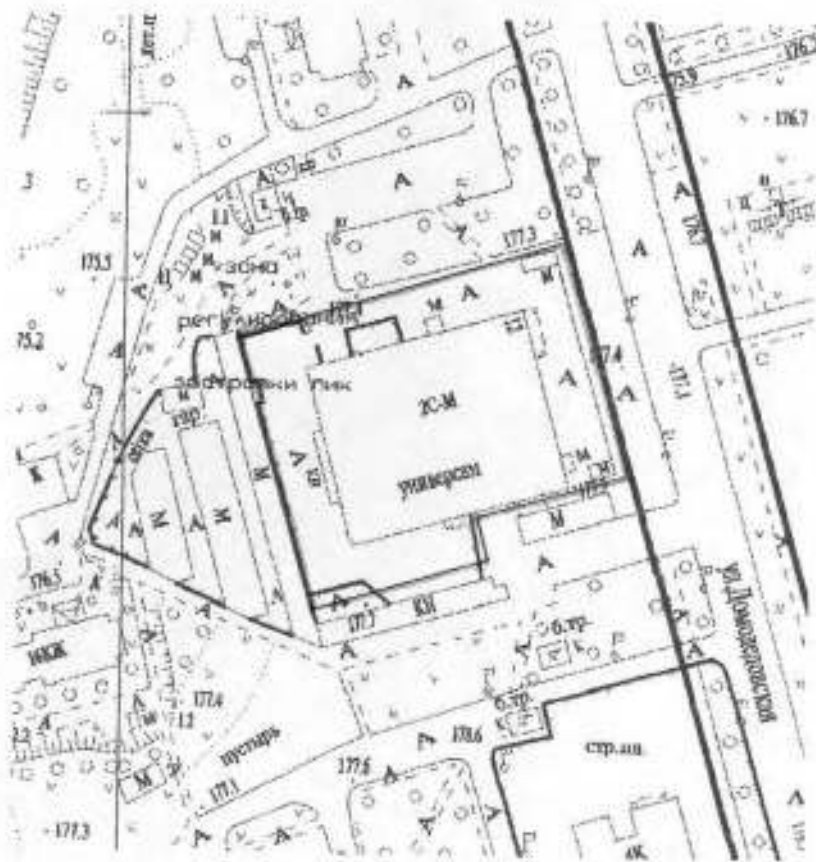
Начальник ТОРЗ ЮАО  
м.п.



Н.В. Ломакин

земельного участка  
ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"  
Адрес участка: ул. Домодедовская, вл.12  
Кадастровый № 770511002101  
Масштаб 1:2000

Приложение № к Договору  
№ М-05-087058  
от "06" апреля 2003 г.



Начальник ТОРЗ ЮАО  
М.П.



Н.В. Ломакин



**ТОРЗ ЮАО**  
 Пронумеровано, сброшюровано  
 и скреплено печатью *в* лист  
*09 октября 2002*  
 Исполнитель: *В-*





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

  
« \_\_\_\_\_ » 201\_ г.  
М.П.   
Исполнитель: Мейшкова Е.А.

#### От Арендатора:

Генеральный директор

  
« \_\_\_\_\_ » 201\_ г.  


**ТУ ЮАО**

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 2 листов  
*«4» января 2011г.*

Исполнитель: советник Мешкова Е.А.

*[Signature]*  
Начальник ТУ ЮАО  
В.В.Солодкин



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

*[Signature]*  
Е.А.Машкова



Учетный номер дополнительного  
Соглашения № М-05-021058 /  
от "11" 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, 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 ГУ ЮАО

 В.В.Солодкин

М.П.

Исполнитель: Е.А. Машкова



#### От Арендатора:

Генеральный директор

 Е.А.Машкова

20 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
<b>1.4. Годовая арендная плата*</b>		
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. 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 ЦБ РФ.

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

Подписи сторон:

От Арендодателя:

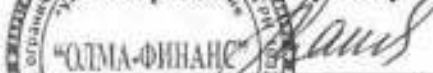
Начальник ГУДОАО

  
В.В.Солодкин

« \_\_\_\_\_ »  
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

  
Е.А.Машкова

« \_\_\_\_\_ »  
М.П. \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**ТУ ЮАО**

Пронумеровано, сброшюровано

и закреплено печатью 3 листов

«14 октября» 2011 г.

Исполнитель: советник Мешкова Е.А.

*В.В.Солодкин*  
Начальник ТУ ЮАО

В.В.Солодкин

Генеральный директор

ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.

ЭПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под

управлением ООО «УК «ОЛМА-

ФИНАНС»

*Е.А.Машкова*  
Е.А.Машкова



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 06.11.2003 № М-05-021058

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Самарковой Святланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АВ № 649/233, удостоверенной нотариусом города Москвы Фельде Мариной Геннадиевной 27 декабря 2017 года (запись в реестре за № 1-137), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Жука Евгения Андреевича, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 26.06.2018 за № 0822-94127573-5, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением от 19.09.2018 № 33-5-106123/18 на основании договора № 2018/АИ-ОФ/АНТ от 21.05.2018 о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Изменений и дополнений № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 26.06.2018 за № 0822-94127573-5, сообщение о регистрации которых опубликовано в Приложении к Вестнику ФСФР № 48 (2070) 6 июля 2018 г., сведений Единого государственного реестра недвижимости (запись государственной регистрации от 20.07.2018 № 77:05:0011002:1116-77/005/2018-2) все права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка от 06.11.2003 № М-05-021058 (далее – Договор) от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

2. Для приведения условий Договора в соответствие с действующим законодательством и данными Единого государственного реестра недвижимости внести в Договор следующие изменения и дополнения:

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

«Разрешенное использование Участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек, магазинов оптики, магазинов медицинских товаров и оборудования (1.2.5).».

2.2. Пункт 1.2 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора изложить в новой редакции:

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



2.3. Пункт 3.5 раздела 3 «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора изложить в следующей редакции:

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

2.4. Пункт 4.1 и 4.2 раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора изложить в следующей редакции:

«4.1. Арендатору ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия.

4.2. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.».

2.5. Дополнить раздел 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора пунктами 4.6 и 4.7 следующего содержания:

«4.6. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

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

2.6. В пункте 5.7 раздела 5 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» Договора слова «целями и условиями его предоставления» заменить словами «целью предоставления и видом разрешенного использования».

2.7. В пункте 6.1 раздела 6 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора слова «использования Участка не по целевому назначению» заменить словами «использования Участка не в соответствии с целью предоставления и/или не в соответствии с разрешенным использованием».

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

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

2.9. Пункт 7.2 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора изложить в новой редакции:

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

2.10. В пункте 7.3 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора после слов «использования земельного участка» читать в новой редакции:

«с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.».

2.11. В пункте 7.4 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора слова «в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю» заменить словами «в размере 1,5 % от кадастровой стоимости арендуемого Участка».

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

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

#### 6. Юридические адреса и реквизиты сторон:

##### Арендодатель:

Департамент городского имущества  
города Москвы

Юридический адрес: 125009,  
г.Москва, Газетный пер., д.1/12

Почтовый адрес: 125993, г.Москва,  
1-ый Красногвардейский пр., д.21, стр.1  
ИНН 7705031674, КПП 770301001,  
ОКПО 16412348

Расчетный счет

№ 40201810445250000179  
в ГУ Банка России по ЦФО  
Л/с № 0307111000450284  
БИК 044525000

#### 7. Подписи сторон:

##### От Арендодателя:

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

  
М.П.

##### Арендатор:

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

Юридический адрес: 129090, г.Москва,  
ул.Щепкина, д.28, этаж 5, пом.1, ком.5

Почтовый адрес: 129090, г.Москва,  
ул.Щепкина, д.28, этаж 5, пом.1, ком.5  
ИНН 7706660033, КПП 770201001

Расчетный счет

№ 40701810587360000139  
в ЦАО РОСБАНК  
Корр. счет № 30101810000000000256  
БИК 044525256  
Телефон: (495)249-05-15

##### От Арендатора:

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания  
«АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

  
М.П.



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-021058 – 003**

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания  
«АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»

Адрес участка: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.1

Кадастровый номер 77:05:0011002:101

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

1.1. Площадь участка всего	кв.м	6 386
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка:*	руб.	240 533 287,92
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата: с 06.07.2018*	руб.	3 607 999,32

\* 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. 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.

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

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001

Управление федерального казначейства по г.Москве

(для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810045250010041

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000

КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 924 000

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

№ М-05-021058-003. НДС не облагается.

**4. Примечание**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 года» и данных Единого государственного реестра недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

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

М.П.

Иск.Трифилев В.В.

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания  
«АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Е.А.Жук

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ДЕПАРТАМЕНТ ПОРЯДКОВ И ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ  
Управление оформления сделок  
недвижимого имущества  
Подписано, удостоверено и заверено  
в соответствии с требованиями  
Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ  
от 29.07.2017 № 217-ФЗ



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7963217	
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	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	_____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1974		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	418956305.06		
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:	77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16104, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16102		
12	Сведения о правах:			
	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			
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	

_____		_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7963217	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116

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

Масштаб 1: _____

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7963217	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116

Сведения о частях здания, сооружения:

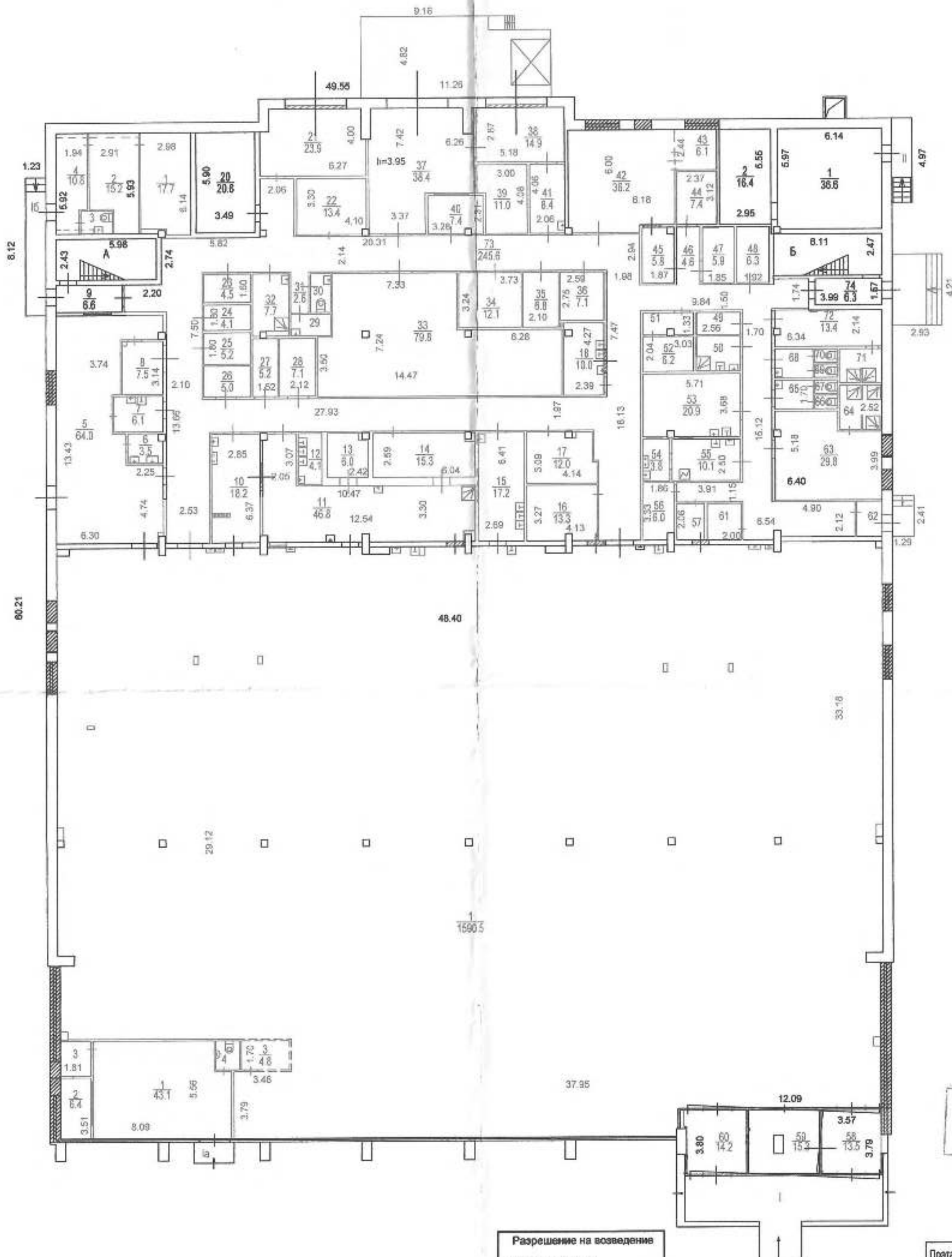
Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	_____	_____	весь	_____	_____	Доверительное управление
2	_____	_____	весь	_____	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
3	_____	_____	весь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

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Домодедовская ул.  
 домов (вл.) дом 12  
 корпус строение (сооружение)  
 квартал № 3973 Южный АО г. Москвы

**1 ЭТАЖ**



№14  
 Первое территориальное  
 управление  
 ГБУ МосгорБТИ

Разрешение на возведение  
 не предъявлено  
 ГБУ МосгорБТИ  
 " 17 " 12 2018  
 Исполнитель Шимкина Н.Н.  
 Проверил Рукина В.В.

Сведения о соблюдении  
 требований пункта 4 части 17 статьи 61  
 Градостроительного кодекса  
 Российской Федерации  
 ГБУ МосгорБТИ не располагает

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 17 " декабря 2018 г.  
 План снял Шимкина Н.Н.  
 Проверил Рукина В.В.  
 " 25 " декабря 2018 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

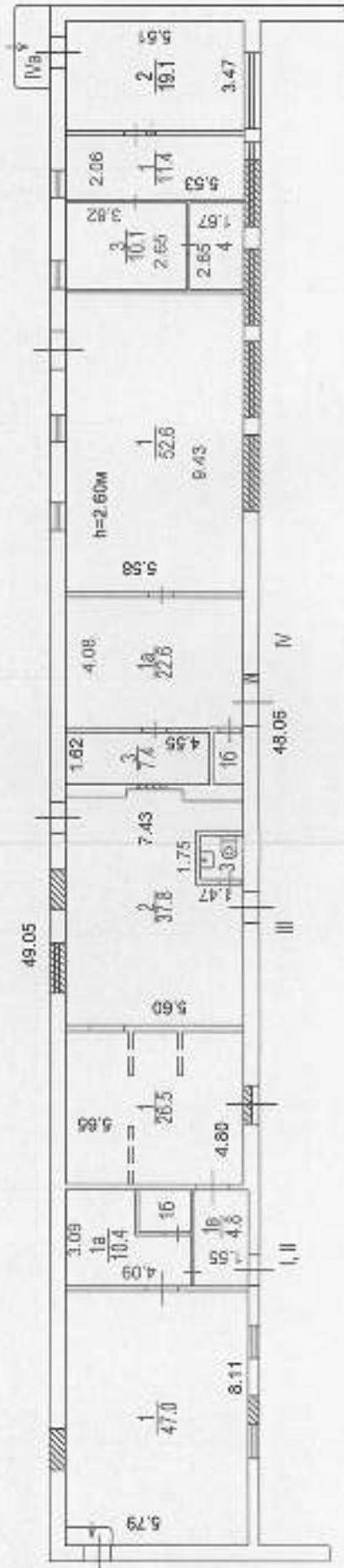
по адресу: Домодедовская ул.  
наименование ул. района, округа, в.п.г.

домовлад. (вкл.): дом 12  
этаж, подвал

корпус: строитель (сооружение) 2  
наименование ул.

квартал № 3673 Южный/АО г. Москва

1 И ЭТАЖ



№14

Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Разрешение на возведение площадки

ГБУ МосгорБТИ не предъявлено

г. 17 № 12 2018 г.

Исполнитель Шиликина Н.Н.

Проверил Рукина В.В.

Поэтажный план составлен по состоянию на

г. 17 № 12 2018 г.

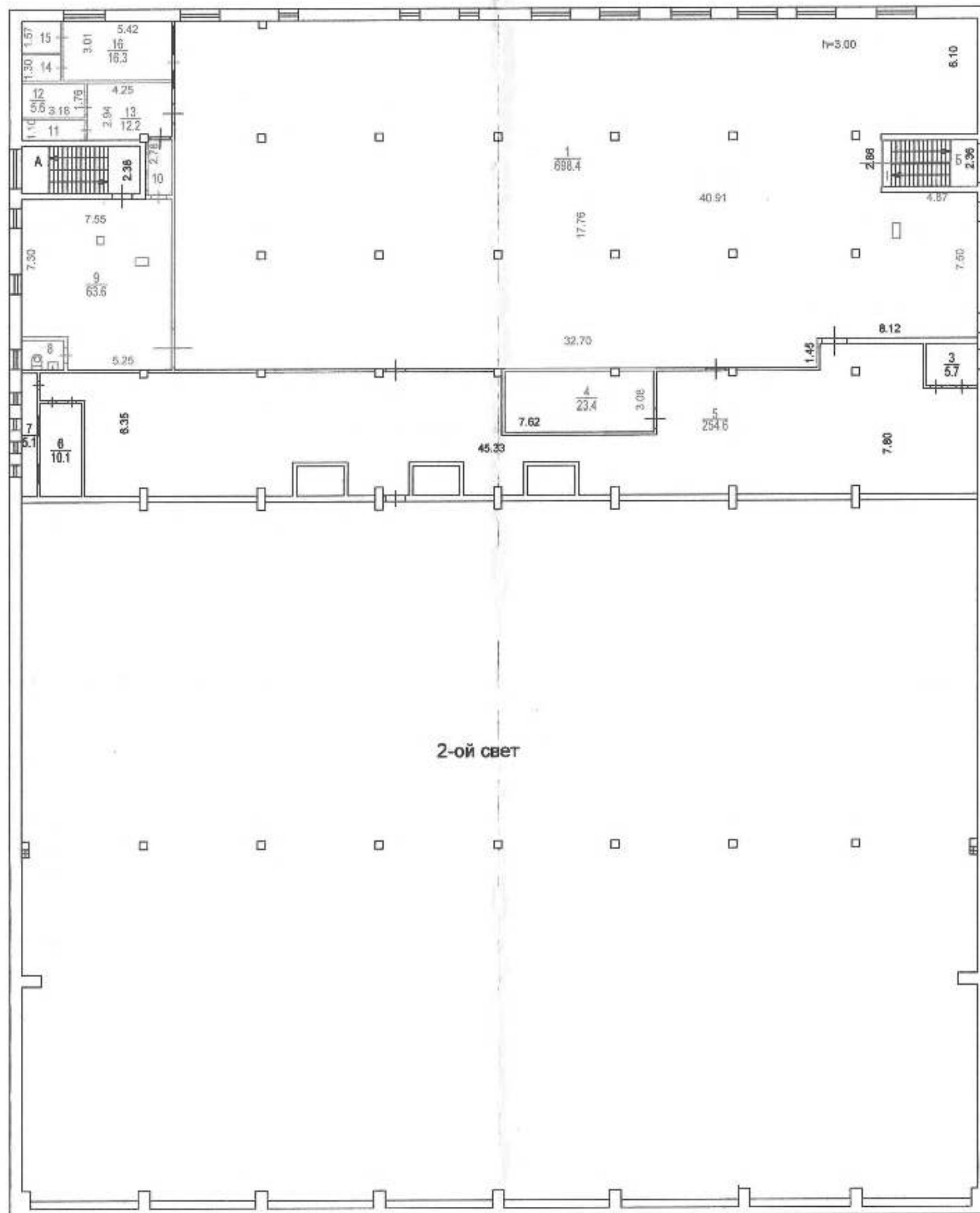
План снял Шиликина Н.Н.

Проверил Рукина В.В.

г. 24 № 12 2018 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Домодедовская ул.  
назначение по плану: офис  
 домостр. (эт.) — дом 12  
 корпус — строение (сооружение)  
 квартал № 3673 Южный АО г. Москвы

2 ЭТАЖ



2-ой свет

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

№14  
 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 17 " декабря 2018 г.  
 План снял Шшишкин Н.Н.  
 Проверил Ручина В.В.  
 " 25 " декабря 2018 г.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7963539	
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)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	_____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	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:	77:05:0011002:16112, 77:05:0011002:16114, 77:05:0011002:16111, 77:05:0011002:16113		
12	Сведения о правах:			
	Общая долевая собственность, рег.номер 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	

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7963539	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1119

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

Масштаб 1: _____

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 26 » сентября 2016 г. № 99/2016/7963539	
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

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

01 октября 2008 года

«Управляющая компания 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 серия 77 № 007194986, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39) ИНН 77075006442 ЕЭПН 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: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, строение 3, 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 Мишковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Закроеое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга 13 марта 2006г. за № 187722 (Свидетельство о государственной регистрации № 108247, выданное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга), ОГРН 1027807980991 от 17.10.2002г.; (Свидетельство о внесении записи в ЕФРСД о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г. серия 78 № 003471316, выданное 17.10.2002г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга), ИНН 7816157915, ЕЭПН 784601001 от 14.03.2005г. (Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 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/а, корп.2, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице Терентьева Леонид 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 обязательств 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 всеобщее 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. Закроеое паеое 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 определенны в Статье 4 настоящего Договора.
- 1.7. «**Договор**» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой

Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.8. **«Здание»** – 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 77051002107, 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 размещать соответствующее производство 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, монтаж оборудования (за исключением холодильного и технологического оборудования, принадлежащего Арендатору на правах собственности), составленного 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 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 Стороны, осознавая на фор-мажорные обстоятельства, обязаны 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, являющееся объектом аренды по настоящему Договору и расположенное в Здании. Данные, позволяющие определить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержится в Приложении № 1 и п.2.1. настоящего Договора. Термин Помещение включает все adjacent 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 здании и пользование Арендатору Помещением, 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, установленного 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 (К<sub>Евро</sub>; К<sub>Доллар</sub>) / 200;

МАКС - максимальное значение;

К<sub>Евро</sub> - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

К<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 к значениям, указанным выше.

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

- слова, относящиеся какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на номера статей и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование Помещение: помещение №1 (1), помещение №II (1), помещение №III (1-4), помещение №IV (1-3), находящиеся в нежилом здании (указанный 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 пользование 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 включительно.

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

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату в течение 5 (Пять) 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 находящиеся на нем Помещения;
- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- оплата услуг организаций, наличие которых необходимо при осуществлении торговой деятельности;

- плата за пользование каналами связи 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 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 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% (пять) от суммы 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 к соответствию с достигнутыми договоренностями в размере Арендной платы.

Об изменении ставки Арендной платы и результате корректировки, предусмотренной в 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, согласованной Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документ, 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 Арендодателю 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 Арендатором выставляется счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспеченностью 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 риска утраты (гибели) или повреждения Помещения, включенные 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 необходимы 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 оплачивая Гарантийной денежной суммой.

**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 арендатором и 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 устанавленного 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, 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. внесло 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 следующие обязательства:**



6.2.1. В течение 3 (Три) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора передать Арендатору Помещение, указанное в 1.5.1. Договора по Акту приема-передачи Помещения;

6.2.2. Проводить плановый капитальный ремонт Помещения своими силами и за свой счет. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта Помещения определяются Арендодателем на основании показаний 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 принимать как можно меньшие неудобства деятельности Арендатора. При этом с целью минимизации препятствий для деятельности Арендатора с ним должны быть письменно согласованы сроки проведения, графики и технологии 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. 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 сетях инженерных сетей Здание/Помещений, вследствие их ненадлежащей установки, конструктивных разрушений в Помещении, произошедших по вине Арендодателя, производить за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварий и возместить причиненные Арендатору документально подтвержденные убытки, в размере реально примененного ущерба. Размер причиненных Арендодателем убытков определяется на основании заключения независимого эксперта, привлеченного за счет Арендодателя.

6.2.4. Не препятствовать Арендатору право или временно 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 в течение 90 (Девяносто) календарных дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора документально необходимые, 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.

### **4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. сдать 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 предоставленным техническим государственным.
- 6.3.3. Устанавливать без дополнительной оплаты Арендодателю охладители (конденсаторы) на кровле Здания или рядом со Зданием, при наличии технической возможности и предварительного 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 получения для этого согласования 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 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 соответствию 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 конца 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 получать 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 противопожарной 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 проводить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) переоборудовок 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 нахождении в Помещении, или прохождении через Помещение, транзитных инженерных коммуникаций - обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в

Помещенные уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб для устранения соответствующих аварийных ситуаций;

153

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, призывов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления и других советских и действительных 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) Арендатор, обязан своевременно уведомить 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 вещи, 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 нецелевые 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 покрытия полов, наружные и внутренние оклеивание, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные стоки, каниты, навесы или тенты, изменения фасада здания, теплые полы, спринклерные системы). Арендатор обязан представлять 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 представлять Арендодателю на одобрение соответствующую проектно-техническую документацию на проведение работ по текущему ремонту, внутренней отделке либо иных работ в помещении по владению и пользованию Арендатору Помещения. В сроки, предусмотренные в п. 6.4.19. настоящего Договора. Арендатор получает необходимые разрешения и согласования указанной проектно-технической документации 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.

154

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 (тридцать) 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 исполнением Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

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

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

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретителем 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 страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникающих при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 3 (пяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате (счета).

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования: имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, использованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникающих 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 Сторонной, которая за них отвечает, путем предъявления другой Стороне нормативных актов упомянутых 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 действительными или бездействием Арендодателя.

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

10.6. В случае просрочки внесения Арендной платы, Гарантийной денежной суммы, а также выполнения иных денежных обязательств Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, 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 независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период неисполнения (неисполнения) соответствующего обязательства, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка 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 и соответственно 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 обмен 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 неисполнением 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 по 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 прений (п. 3.10. Договора) и сумм искусов более двух раз в течение шести месяцев следующих один за другим, каждая из которых более 15 (пятнадцати) календарных дней, либо допустил одновременную 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 приема/передачи в надлежащее состояние Помещение Звоние или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

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

13.7.3. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли бы 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, оказалась в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности;

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



13.8. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отсутствия заключенного между Сторонами договора аренды следующего помещения: пом. I этаж 1 ком. 1-60, пом. II этаж 1 ком. 1-2, А,Б, пом. I этаж 2 ком. 1-55, А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Демославская, дом 12, общей площадью 37886 (Три тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Домо № 3673/12) по состоянию на 04.08.2003 года по форме 1а с масштабной ф.22 и кадастровым планом, по состоянию на 04.08.2003 года, составленным 22.08.2003 года Южным БТИ г. Москва.

**Статья 14. ПРОЧНЕ 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. Подана 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 и соответствия с действующим законодательством, а также документов, направленных департаменту регистрирующим органом и веля 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 утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве юридических и постоянных адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телефону 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 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

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

**АРЕНДАТОР**

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



ОГРН 1037739833326

Почтовый адрес:

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

Банковские реквизиты:

Р/с 4070181090013000057

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

к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Генеральный директор

ООО «Управление компаниями

«ОЛМА-ФИНАНСЪ» ЗАО, Закрытого паевого

инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЛ

ЮГ» под управлением ООО «Управление компаниями

«ОЛМА-ФИНАНСЪ»

Е.А. Геронгеев



158

14.03.05г.

ОГРН 1037807980991

Почтовый адрес:

109029, Москва, Средняя Каширская, д.28, стр.4.

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810438040116387

в Тверском отделении №7982 Сбербанка России, ОАО.

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Представитель:

ЗАО «ИКС-54 Недвижимость»

по доверенности от 18.07.2008 года

И.А. Геронгеев

И.А. Геронгеев

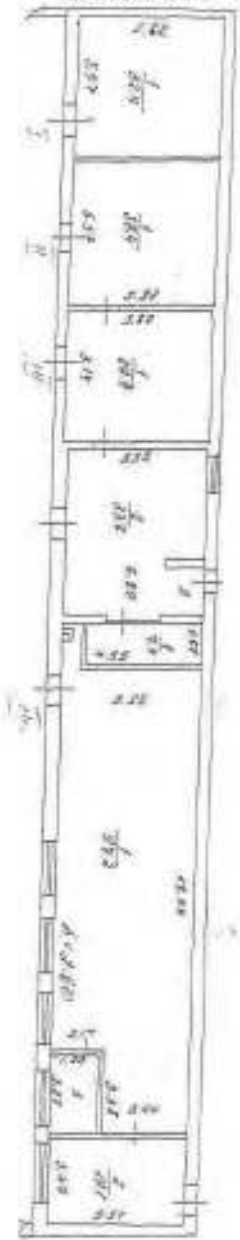
И.А. Геронгеев

И.А. Геронгеев



План Помещения по ТБТИ (копия)

Масштаб 1:200



I ЭТАЖ

ПОСТАЖНЫЙ ЛИСТ  
№ 1  
№ 1 - Инвентаризация № 12  
г.г. *Камчатка*  
г. Ад-Мостра





Промпто  
Иловуиеролано  
и сарпалано иерчато  
ДИРЕКТОР



**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»

  
М.П.  /К.В. Виноградов/

**АРЕНДАТОР:**

Директор  
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

 /А.М. Попов/



## К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Д12.2-1008/Д от 01 октября 2008 г.

Город Москва

«08» декабря 2008 года.

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 «Арендодатель», в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Терентьева Леонида Александровича, действующего на основании Доверенности, выданной 18 июля 2008 года в г. Санкт-Петербург, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендатор принимает, а Арендодатель передает на основании ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Д12.2-1008/Д от 01 октября 2008 г. (далее – Договор аренды) Помещение: помещение №I (1), помещение №II (1), помещение №III (1-4), помещение №IV (1-3), находящиеся в нежилом здании (условный номер 27788), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12. стр. 2, общей площадью 259,7 (Двести пятьдесят девять целых семь десятых) кв.м.

1. Помещение передается в исправном состоянии, позволяющем его эксплуатацию в соответствии с условиями Договора аренды.

2. На момент передачи Помещения Помещение не обеспечено технологическими и коммунальными системами (сантехническое, вентиляция, осветительное, телефонные линии, узлы учета, счетчики и проч.)

3. Настоящим Арендатор подтверждает, что Помещение, а равно земельный участок, функционально обеспечивающий находящееся на нем Помещение, несмотря на прекращение ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Д12.2-1008/К от 01 октября 2008 г., фактически оставались в пользовании Арендатора и по состоянию на дату подписания Сторонами настоящего Акта продолжают находиться в пользовании Арендатора и находятся в надлежащем состоянии, позволяющем их эксплуатацию в соответствии с условиями Договора аренды, и назначением имущества.

4. Арендатор несет ответственность за состояние Помещения и земельного участка, функционально обеспечивающего находящееся на нем Помещение.

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Д12.2-1008/Д от 01 октября 2008 г.

6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, обладающих одинаковой юридической силой.

Подписи сторон:

Арендодатель



Арендатор



*Handwritten signature*

Город Москва, Российская Федерация.  
 Одинадцатого декабря тысяче девятого года.  
 Я, Чуприна Елена Владимировна, исполняющая обязанности  
 нотариуса города Москвы и администратора Марьям Исаханова,  
 свидетельствую истинность этой копии с подлинником документа.  
 В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных  
 неоговоренных исправлений или неакк. рубр. особенно нет.

Зарегистрирована в реестре за № 10/10/1990  
 Выслана по тарифу: \_\_\_\_\_  
 И.и. нотариуса

*[Handwritten signature]*



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	№
Инициализированный лист	
Подлинный документ	
<b>ДОГОВОР</b>	
<b>ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ДДА-24</b>	
Дата: 08.08.2008	
№ документа: ДД-008-160	
№ документа: ДД-008-160	

«08» августа 2008 г.

компании «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС России № 39 по г. Москве 19 августа 2003 г. ОГРН 1037739831326 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 007194986, выданное Межрайонной инспекцией ФНС 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 ФНС России № 39 по г. Москве), юридический и фактический адрес: 127051, г. Москва, Малый Барятинский 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, а 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 7816157915, КПП 784601001 от 14.03.2005г. (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 Грищенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Доверенности серии 78В3 № 773566, выданная 28 февраля 2008 года в г. Санкт-Петербург, именуемое далее «Стороной», 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. Москва.
- 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. «**Арендные платежи**» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендных платежей 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, совершаемый Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.8. «**Здание**» - помещения первого этажа, второго этажа и подвала, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12. Кадастровый (условный) номер здания: 27/87.

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 770311602101. На момент заключения настоящего Договора Арендодатель владеет Земельный участок на основании договора аренды № М-05-021058 от 06.11.2003 года сроком до 2052года, 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. «**Отдельные улучшения Помещения**» - улучшения, которые Арендатор провел в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера, поверхность 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 действиями, которые ordinarily и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся войны и военные действия, землетрясения, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом Стороны, сославшись на форс-мажорные обстоятельства, обязаны предоставить документы, удостоверяющие государственными органами, подтверждающих действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.14. «**Отдельные улучшения Помещения**» - улучшения, которые Арендатор привнес в Помещение 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 переданное Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержится в Приложении № 1 к п.2.1. настоящего Договора. В площадь Помещения включаются площадь витрин, подумет мисов, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно-технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, переданные Арендатору по Договору.

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 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. Последующие одобрение Арендодателем действий совершаемых Арендатором, если такое дано, 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 ( $K_{\text{Евро}}$ ;  $K_{\text{Доллар}}$ ), 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 (Тридцать четыре) рубля.

1.21. «Стороны» - Арендатор и Арендодатель в значении, указанном выше.

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

- слова, означющие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на конкретные номера статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора 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:

- следующее помещение: пом. I этаж I ком. 1-60, пом. II этаж I ком. 1-2, А,Б, пом. I этаж 2 ком. 1-35, А, Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, дом 12.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 3885,0 (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 экспликацией ф.22 и поэтажным планом, по состоянию на 04.08.2003 года, составленным 22.08.2007 года Южным БТИ г. Москвы. Помещение, переданное в аренду по настоящему Договору, указано временами 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. Права 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 приемки-передачи Помещения Арендодателю включительно.

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:
- отоплению;
- водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
- электроэнергия;
- плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающей находящиеся за ним Помещения;

- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- плата за услуги 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 платежными поручениями. К сумме Арендной платежа должна 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 соответствующего денежного средства 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% (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 проводить 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 связанных 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 соответствии 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, согласованной Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.8. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленным 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 иждивенного страхования, объектом которого являются иждивенческие интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещений, 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 расположенных на ней объектов: 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 передачу 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 финансируется в рублях на дату перечисления.

4.3. В случае уклонения Арендной платы, согласно п.1.6 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 указанной Гарантийной денежной суммой.

#### **Статья 5. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ.**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным государственным органом и действует в течение 10 (десяти) 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 (исключением).

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

##### **6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. без уведомления Коммерческой деятельности Арендатора – за 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 сверки/проверки показаний счетчиков, а также для поиска его потенциальным арендатором в случае, если до истечения Срока аренды осталось не более трех месяцев и Арендатор не уведомил Арендодателя о намерении воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора аренды Помещений на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора в любое время.

6.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входит в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломки инженерных систем либо совершение опасных 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 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 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 проводить 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 возмещается 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 увеличивается.

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 аварии в любых инженерных сетях Здания Помещений, вследствие их неисправностей, установок, конструктивных нарушений в Помещении, происходящих по вине Арендодателя, предпринимать за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварии и возместить причиненные Арендатору документально подтвержденные убытки, а также 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 протуску 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 норматив, установленным действующим налоговым законодательством РФ.

6.2.6. Предоставить до 15 октября 2008 года 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. сдать Помещение (часть Помещения) в Субаренду третьим лицам, без получения предварительного 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 свое ответственность свою фирменную эмблему 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 складители (конвейеры) на крыше 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 находится на нем Здание, и вилки 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 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 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 в п. 1.10. настоящего Договора;

6.4.4. осуществлять Коммерческую деятельность под торговым наименованием и логотипом, в 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 вилки рекламизов 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 получать и продлевать в дальнейшем необходимые для ведения Коммерческой деятельности государственные лицензии и разрешения, а также нести полную ответственность за их отсутствие и/или неправильное оформление;

6.4.10. обеспечить в Помещении установку и надлежащую эксплуатацию систем средств пожаротушения и пожарной сигнализации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, нормативных актов г. Москвы;

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

6.4.12. не производить никаких капитальных (монтажных/монтажно-монтажных) переоборудований 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 нахождении в Помещении, при прохождении через Помещение, транзитных инженерных коммуникаций - обеспечить, а 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 поврежденных или разрушенных Помещением или Зданием;

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. Получить предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировкой и/или реконструкцией Помещения (части Помещения). До начала оформления Помещения представить Арендодателю поэтап-проект оформления Помещения, с его утверждения и общего декоративного оформления. О любом изменении деталей (внешнего вида) Помещения Арендатор, обязан одновременно уведомить Арендодателя.

6.4.19. Получить письменное согласование на проведение работ по проектированию, переоборудованию, реконструкции к уполномоченных на то государственных органов в течение 18 месяцев после получения Разрешения от Арендодателя.

6.4.20. не позднее 7 (Семи) 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 аварийного 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 открытые окна, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в дефицитных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные 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 здании по владению и пользованию Арендатору Помещения. В срок, предусмотренный в п. 6.4.19., Арендатор получает необходимые разрешения и согласования указанные проектно-технической документацией в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном действующими 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, входят в собственность 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 заключить, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

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

- 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 30000 (тридцать тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

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

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

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

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

8.6. Заключенные Арендатором в соответствии с пп. 8.2, 8.3. договора страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть приняты Арендодателем и/или иными 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 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 страховщиками следующие договоры страхования: имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов 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 Сторонами, которая из них совершает, путем предъявления другой Стороне нормативных актов уполномоченных государственных органов РФ в г. Москвы.

#### **Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору 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/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 (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 независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период неисполнения (неисполнения) 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, know-how и других сведений, в которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

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

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

#### **Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.**

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

13.2. Досрочное прекращение действия Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитражного суда г. Москвы или в соответствии с условиями настоящего Договора.

13.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

13.3.1. ликвидации какой-либо из Сторон в установленном законом порядке;

13.3.2. признания какой-либо из Сторон судом несостоятельными (банкротом);

13.3.3. принятия решения органами исполнительной власти города Москвы или федеральных органов государственной власти о реорганизации 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 по внесудебным, односторонним 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, направляемых 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, касаясь из которых более 15 (пятнадцати) календарных дней, либо допустил одновременно 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 приведение в надлежащее состояние Помещение или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

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

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

заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при его передаче по Акту 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.

#### **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 по 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 им Здание мощностей  $P_{\text{эл}} = 650$  кВт,  $P_{\text{теп}} = 650$  кВт на момент заключения Договора. Арендодателем не будут осуществляться действия (бездействия), направленные на прекращении 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 доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора;

15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу 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 «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 при не одновременном являемости в сделке с ним, все тексты которых идентичны, и имеют одинаковую юридическую силу.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

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

ИНН 7707500642, КПП 770701001  
ОГРН 1037739831326

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

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

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


**АРЕНДАТОР**

Юридический адрес:  
196191, Санкт-Петербург, Варшавская  
улица, д.25, лит.А, корп. 3  
ИНН 7816157915, КПП 784601001 от  
14.03.05г.  
ОГРН 1027807980991

Почтовый адрес:  
109029, Москва, Средняя Капитановская,  
д.28, стр.4.

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

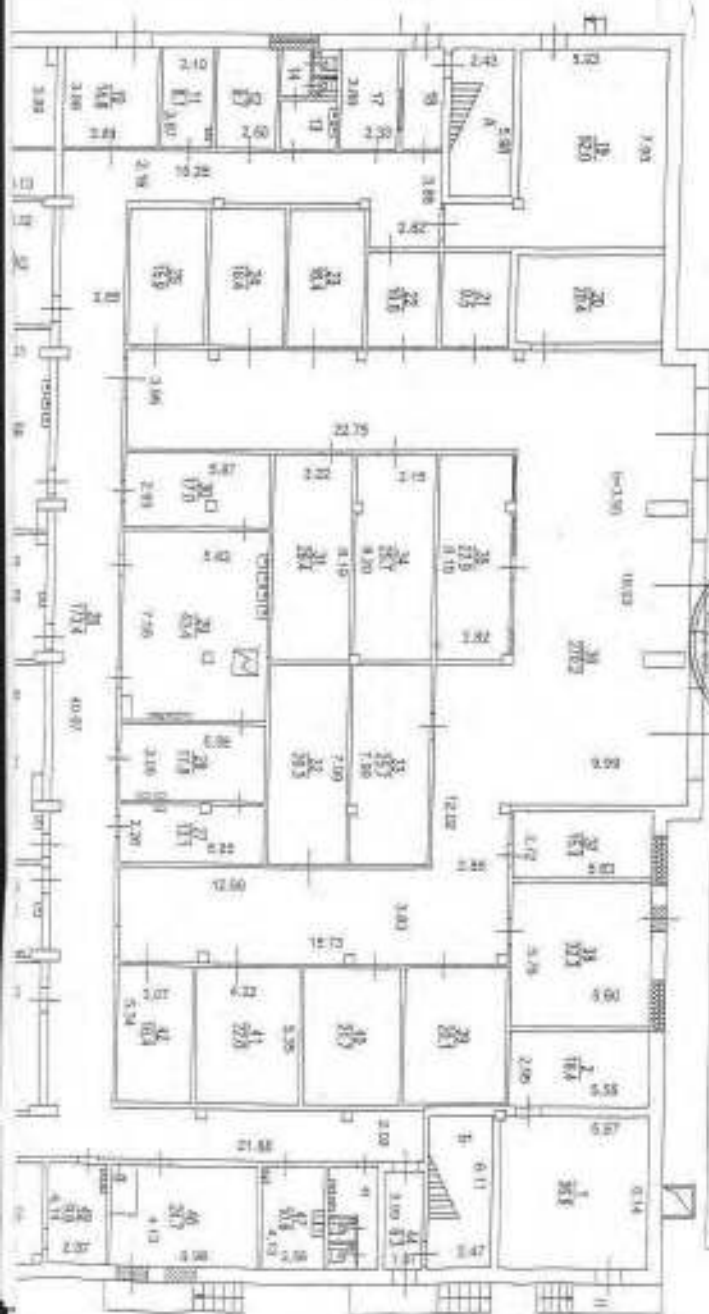
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

  
  
Грицаенко Д.Ю./





## Щеня по ТБТИ (копия)



ПОСТАВЛЕННЫЙ ПЛАН

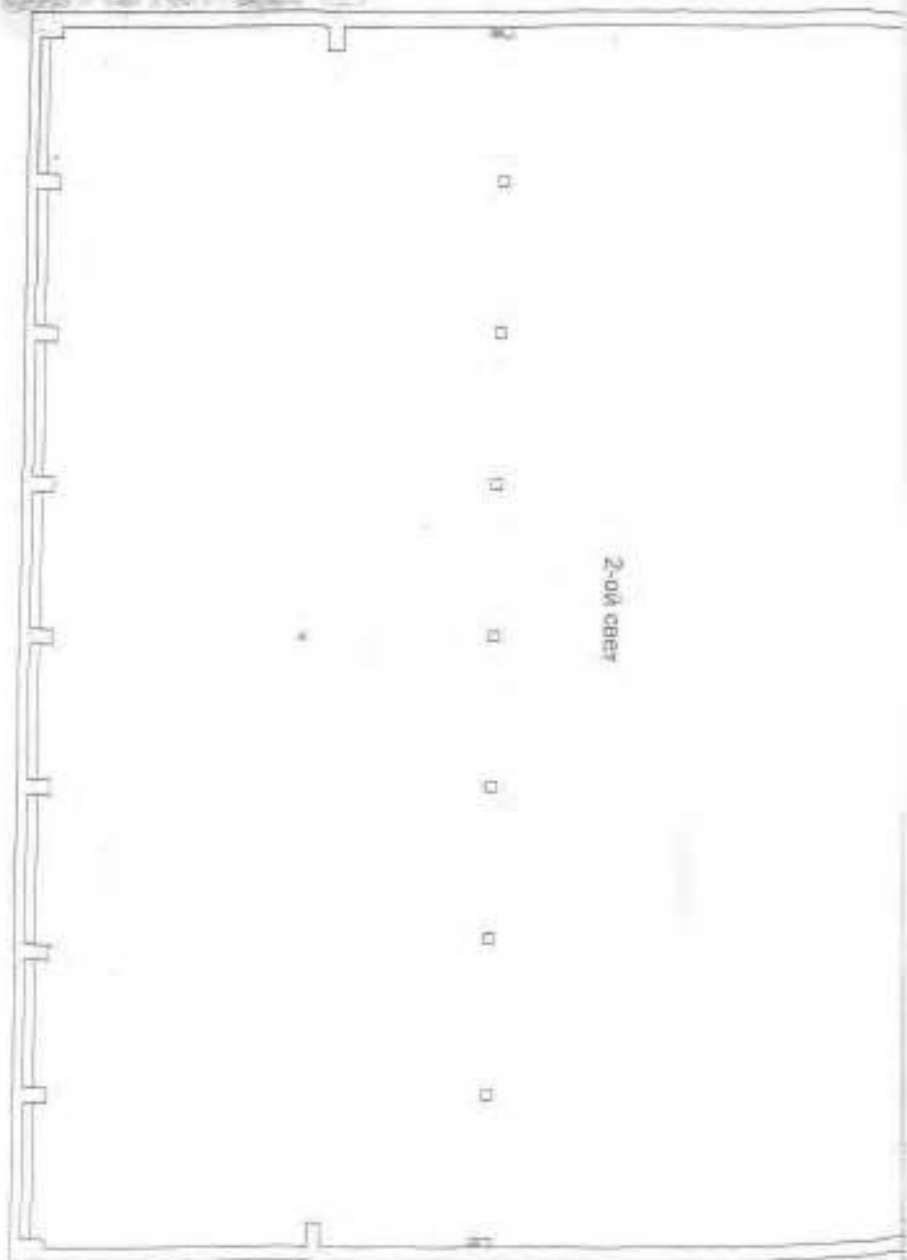
по адресу: Долгопрудненский УЛ.  
 дом № 12

документ: [инв.]: \_\_\_\_\_ дата: \_\_\_\_\_

состав: \_\_\_\_\_

корпус: \_\_\_\_\_ строение (подземное): \_\_\_\_\_

инвентарь № 2873 КО АО: Москва



# мешения по ТБТИ (копия)

Проект № 7

к договору аренды нежилого помещения  
№ Д/16-24 от 08 августа 2009 года



2 в 3 ТАЖ

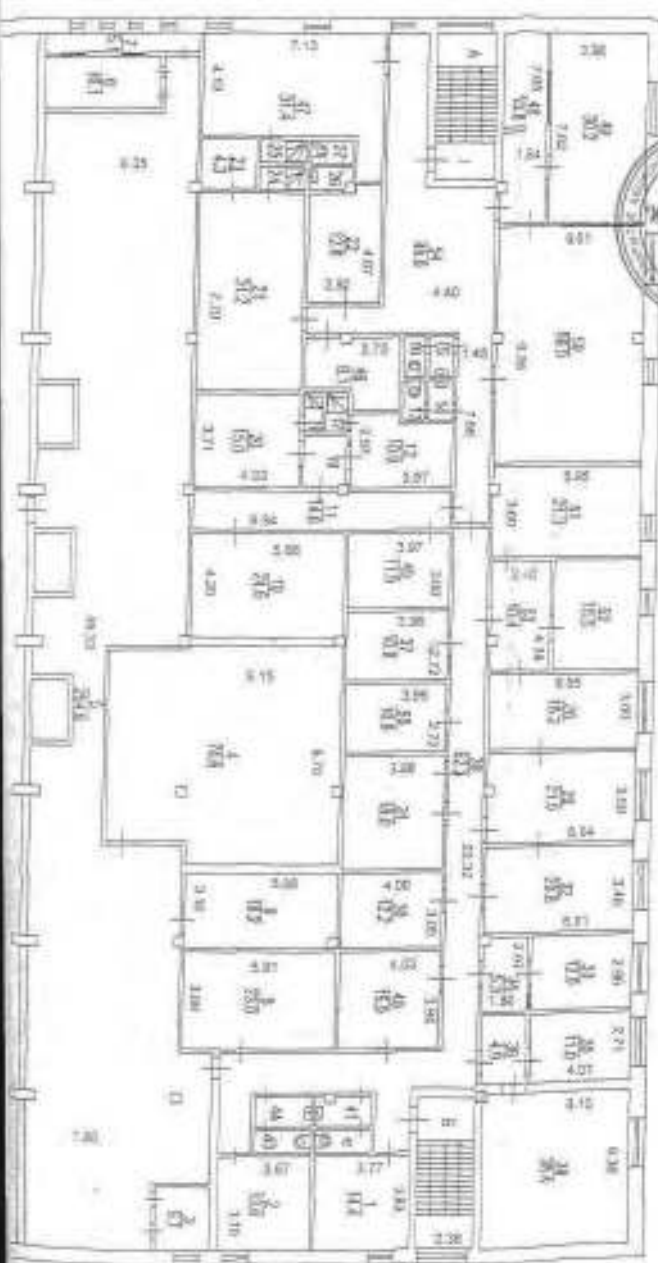
ПОСТАЖНИЙ ПЛАН

по адресу: Ленинградская ул.  
домов № (полн.) \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_ л/п \_\_\_\_\_

эс/л/п \_\_\_\_\_ (трехэтажное (подземное))

на плане № 3673 \_\_\_\_\_ ИД \_\_\_\_\_ АД С. МОСКВЫ

*Рамс*





Принято  
Продумано  
и согласовано  
директор



**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. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

  
/К.В. Виноградов/  


**АРЕНДАТОР:**

Директор  
ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

  
/А.М. Попов/  




ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

 Исх. 100/2512 от «01» марта 2019 года

 Кому: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У.  
 ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (далее - Арендодатель)  
 ОГРН 5077745875355  
 Адрес: 129090, г. Москва, улица Щепкина д.28, этаж 5, пом. I, комната 5.

 Генеральному директору  
 Позднякову Э.В.

### УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОДНОСТОРОННЕМ ОТКАЗЕ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ

Между Арендодателем и ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» (далее – Арендатор) действуют:

- 1) договор аренды нежилого помещения № ДДА-24 от 08.08.2008 года в отношении нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12 (далее – Договор 1),
- 2) договор аренды нежилого помещения № 12.2 – 1008/Д от 01.10.2008 года в отношении нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2 (далее – Договор 2).

Договор 1 и Договор 2 возобновлены на неопределенный срок (что было также подтверждено Арендодателем в письме от 21.01.2019 г. № 2019/АИ-АНТ/0121-001).

Настоящим Арендатор, руководствуясь п. 2 ст. 610 ГК РФ, уведомляет Вас об отказе от исполнения Договора 1 и Договора 2.

Договор 1 и Договор 2 прекратят свое действие по истечении трех месяцев с момента получения Арендодателем настоящего уведомления.

О дате и времени передачи (возврата) арендуемых в рамках Договора 1 и Договора 2 нежилых помещений Арендатор проинформирует Вас дополнительно.

Выражаем искреннюю надежду на понимание и благодарим за взаимовыгодное сотрудничество!

 С уважением,  
 Директор ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»

А.М. Попов





## О П И С Ь

вложения в ценное письмо

Кому: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»  
(далее - Арендодатель)  
Адрес: 129090, г. Москва, улица Щепкина д.28, этаж 5, пом. 1, комната 5.

На имя: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»  
(далее - Арендодатель) **Генеральному директору Позднякову Э.В.**

наименование получателя

№ п.п.	Наименование предметов	Количество предметов	Объявленная ценность (руб.)
1.	<p><b>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОДНОСТОРОННЕМ ОТКАЗЕ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ от 01.03.2019 г.</b></p> <p>Кому: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (далее - Арендодатель) ОГРН 5077745875355 Адрес: 129090, г. Москва, улица Щепкина д.28, этаж 5, пом. 1, комната 5.</p> <p><b>Генеральному директору Позднякову Э.В.</b></p> <p><b>УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОДНОСТОРОННЕМ ОТКАЗЕ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРОВ</b></p> <p>Между Арендодателем и ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» (далее – Арендатор) действуют:</p> <p>1) договор аренды нежилого помещения № ДДА-24 от 08.08.2008 года в отношении нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12 (далее – Договор 1),</p> <p>2) договор аренды нежилого помещения № 12.2 – 1008/Д от 01.10.2008 года в отношении нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2 (далее – Договор 2).</p> <p>Договор 1 и Договор 2 возобновлены на неопределенный срок (что было также подтверждено Арендодателем в письме от 21.01.2019 г. № 2019/АИ-АНТ/0121-001).</p> <p>Настоящим Арендатор, руководствуясь п. 2 ст. 610 ГК РФ, уведомляет Вас об отказе от исполнения Договора 1 и Договора 2.</p> <p>Договор 1 и Договор 2 прекратят свое действие по истечении трех месяцев с момента получения</p>	1 лист	1

<p>Арендодателем настоящего уведомления.</p> <p>О дате и времени передачи (возврата) арендуемых в рамках Договора 1 и Договора 2 нежилых помещений Арендатор проинформирует Вас дополнительно.</p> <p><b>Выражаем искреннюю надежду на понимание и благодарим за взаимовыгодное сотрудничество!</b></p>		

Общий итог ценности: **1 (Один) рубль.**

Отправитель: ЗАО «ИКС 5 Недвижимость»



**Проверил** \_\_\_\_\_  
полный представитель

календар.  
цетемп.  
места  
присема

Никаких помярок и помярок  
не допускается

с о. в. 1р.

ЗАО "ИКСБНегвншность"  
Москва, ул. Срединная  
Митишевская, д. 28, стр. 4

АО "Телеком Деловые Решения"  
ул. Сп. Келетниковская д. 28 стр. 4  
г. Москва  
109029



С ЗАКАЗНЫМ  
УВЕДОМЛЕНИЕМ

С ОПИСЬЮ



129090 г. Москва  
ул. Сивильский, д. 28, этаж 5  
пом. 1, компания "ИКСБНегвншность"  
ООО, ул. "Аурум" Ижевск  
ДУ ЗПИФ негвншности  
"АИТЕЙ ЮР"

**С Г. МОСКВЫ -**  
**ФГУП «Почта России»**

**УФПС Г. МОСК**  
**филиал ФГУП «Почта Р**

ПОЧТА РОССИИ 

ПОЧТА РОССИИ 

ПОЧТА РОССИИ 

ПОЧТА РОССИИ 

ПОЧТА



Процито и прокумеровато

35 лист 06

190 страниц

дата: 19 . 04 . 2019



ООО «ЭКСО» ТПП РФ

