



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

127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, Телефон: (495) 502-82-28, факс (495) 6288363  
Адрес электронной почты: [ekso@eksotpp.ru](mailto:ekso@eksotpp.ru); Адрес сайта: [www.eksotpp.ru](http://www.eksotpp.ru)

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 95/1116

справедливой стоимости нежилого здания площадью  
3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва,  
ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер  
77:08:0004006:1003)

Дата проведения оценки: 21 ноября 2016 года

Дата составления отчета: 24 ноября 2016 года

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

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



**Intertek**

Москва, 2016 год

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

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 37/11/16 от 21.11.2016 г. к Договору № 15 от 07.12.2006 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого здания площадью 3 899,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 21 ноября 2016 г.

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

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

Характеристика Объекта оценки, 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 торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003), по состоянию на 21 ноября 2016 года составляет:

**905 133 000 (Девятьсот пять миллионов сто тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС**

**767 061 864,41 (Семьсот шестьдесят семь миллионов шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят четыре) рубля 41 копейка без учета НДС**

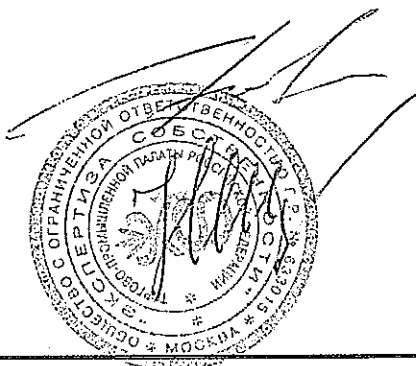
*«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от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

Оценщик I категории

А.П.Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Н.К. Шелепнев



**СОДЕРЖАНИЕ**

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	1
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ .....	6
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	6
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	6
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	6
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	9
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	11
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ .....	11
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ .....	15
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	16
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	17
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	17
6.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	17
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	17
6.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА .....	21
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	25
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	26
7.2.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	27
7.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ .....	27
7.4.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	29
7.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	30
7.5.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	30
7.5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ .....	31
7.5.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	32
7.6.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	33
7.6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	33
7.6.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	34
7.6.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	34
7.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	43
9.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ .....	44
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	45

## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 37/11/16 от 21.11.2016 г. к Договору № 15 от 07.12.2006 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание площадью 3 899,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
Балансовая стоимость	19 885 334 руб.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 182 666 842р.
Сравнительный подход	755 692 022р.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003), по состоянию на 21 ноября 2016 г. составляет:

905 133 000 (Девятьсот пять миллионов сто тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС  
767 061 864, 41 (Семьсот шестьдесят семь миллионов шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят четыре) рубля 41 копейка без учета НДС

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

## 2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	1. Нежилое здание, площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055); 2. Нежилое здание, площадью 3899,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003); 3. Нежилые помещения, площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 (условный номер: 38920) в составе: подвал ком Б,В, пом I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж I, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	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:	21 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки:	Оценка проводится в один этап, в срок не более 6 (Шести) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ. - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. - стандарты и правила НП «Кадастр-оценка». - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
Допущения, на	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных

которых основывается оценка:	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 заказчика 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.
------------------------------	---

*Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.*

### 3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
Дата государственной регистрации	19.08.2003г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1 р/с №40701810500130000059 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) г.Москва, БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

#### 3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Баженов Алексей Петрович
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 130
Почтовый адрес:	127018, Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Адрес электронной почты:	bazhenov@eksotpp.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>	
Наименование СРОО:	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка»)
Место нахождения СРОО:	Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№00754
Дата регистрации в СРОО:	18.05.2016
<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 «Оценочная деятельность» рег. №2236 за 2004г.; Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №363 за 2007г.	
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО САК «Энергогарант»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№160000-035-000178 от 26.10.2016	
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016 по 31.12.2018	
Размер страховой суммы	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 1994г.	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№02-12 от 11.01.2012 с ООО «ЭКСО» ТПП РФ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.	

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

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика,	СПАО «Ингосстрах»

заклучившего договор страхования:	
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016 по 31.12.2019
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)</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 (протокол от 22.01.2015г.)</li> <li>• Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №024 от 12 января 2015г.).</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.)</li> <li>• Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.).</li> </ul>
Компания является правообладателем товарного знака (знака обслуживания) №345059, приоритет товарного знака 03 ноября 2006г., свидетельство зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации (Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам).	
Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудитам. Система менеджмента качества распространяется на судебную-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.	

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



## 4. Общие положения

### 4.1. Допущения и ограничительные условия, 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 и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. 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.

#### **4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных

нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.

3. Стандарты саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»:

- ✓ Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка») утверждены Решением Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №1 от 16.02.2010г.).

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

#### 4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

#### 4.4. Требования к отчету

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

## 5. Описание Объекта оценки

### 5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АД 076627 от 28 ноября 2006 г.;
2. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества по состоянию на 23.11.2016г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №СВ57.01-0306-Д от 20.03.06 г.;
4. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
5. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
6. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 02.10.06 г.;
7. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 27.12.2011 г.;
8. поэтажный план от 02.10.06 г.;
9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 02.10.06 г.;

### 5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м (кадастровый номер 77:08:0004006:1003), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 21.11.2016 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076627 от 26 ноября 2006 г.
Местоположение	Москва, ул. Свободы, д. 57	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076627 от 26 ноября 2006 г.
Текущее использование	Магазин, универсам	Результаты осмотра
Тип здания	ОСЗ	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Общая площадь, кв. м	3 913	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Площадь застройки, кв. м	3 975	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Год постройки	1971 г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра

Стены, перегородки	Кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

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

Таблица 5-2

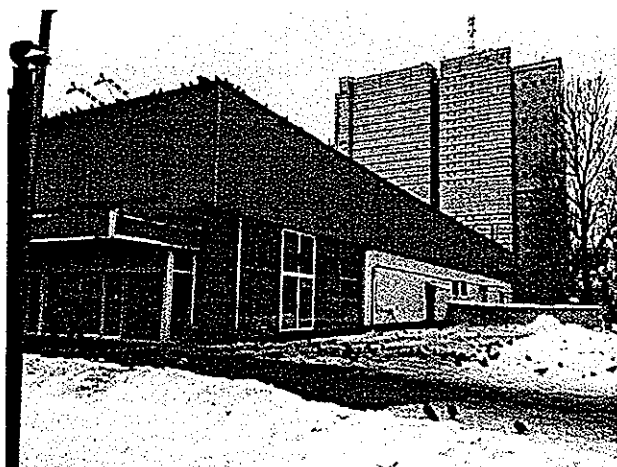
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

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

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

### Фотографии Объекта оценки

#### Внешний вид здания и прилегающей территории



## Внутренние помещения





### 5.3. Информация о текущем использовании

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

На дату оценки объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г. Срок аренды – до 31.08.2021 г. Арендатор – ООО «КОПЕЙКА-МОСКВА».

В соответствии с п. 2.2. договора Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности: организация розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами,



организация пунктов быстрого питания, оказание бытовых услуг населению, размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания, оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

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

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

#### 5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Южное Тушино Северо-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Сходненская». Ближайшее окружение – жилая застройка.

##### *Месторасположение Объекта оценки*



Южное Тушино – район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Граница района на севере проходит по бульвару Яна Райниса и северному проезду Химкинского бульвара, на востоке — по осевой линии канала имени Москвы, на юге – по оси деривационного канала, далее по руслу реки Сходни, потом по оси железнодорожной линии рижского направления, на западе – по границе МКАД.

Первая волна массовой застройки территории района началась в 1940–1950-е годы ещё в составе города Тушино. В тот период были построены кварталы вдоль улиц Сходненская, Лодочная и Окружная, однако в настоящее время проводится массовый снос этих строений и возведение на их месте современных многоэтажных зданий. Следующая волна строительства проходила в 1960–1970-е гг., когда были построены кварталы вдоль бульваров Яна Райниса и Химкинского, Аэродромной и Туристской улиц. В 1980-е были построены кварталы вдоль улицы Василия Петушкова и Трикотажного проезда. Численность населения – 107 269 жителей.

В названиях улиц Южного Тушина четко прослеживаются два мотива - имена деятелей культуры Латвии и Литвы и морская тематика.

Тушинский машиностроительный завод (ТМЗ) – предприятие, производящее как оборонную, так и гражданскую продукцию. В настоящее время на заводе собирают автобусы, специально для ГУП Мосгортранс. С 1993-по 2002 год ТМЗ собирал автобусы



Икарус. На территории завода находится НПО «Молния» — головное предприятие, разработавшее космический челнок «Буран».

На территории района находится усадьба Братцево, ныне дом отдыха Союза театральных деятелей РФ.

В Южном Тушино расположен ряд стадионов и спортивных залов, ледовый дворец "Звезда", детско-юношеская спортивная школа ГБОУ ДЮСШ №103 "Южное Тушино". В ДЮСШ №103 дети занимаются двумя видами спорта: регби и греко-римской борьбой. На базе этой спортивной школы действует регбийный клуб "Южное Тушино", выступающий в Федеральной лиге Чемпионата России по регби, третьем по счету дивизионе российского чемпионата.

Транспорт: Станция метро Сходненская (южный выход); Платформа Трикотажная рижского направления; Причал Захарково; Трамвай № 6; Автобусы; Троллейбусы.

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

### **5.6. Имущественные права**

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД №076627 от 28 ноября 2006 г).

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.

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

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

#### **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г.**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области:

0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

## Основные показатели развития экономики (приrost к %, г/г)\*

	2015 год		2016 год			
	август	январь-август	июль	август	август (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-август
ВВП <sup>1)</sup>	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 <sup>5)</sup>	-0,7	-0,3 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 <sup>5)</sup>		35532 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9 <sup>6)</sup>	-1,6 <sup>6)</sup>	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7 <sup>5)</sup>		173,6 <sup>5)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3 <sup>5)</sup>		118,0 <sup>5)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка.

<sup>6)</sup> В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым г. Севастополю.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

### Инвестиционный рынок недвижимости

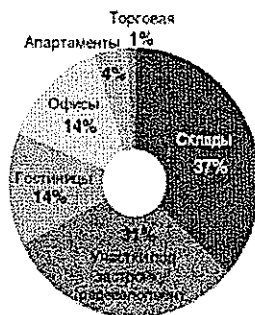
Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости в начале 2016 г. была низкой. По данным S.A. Ricci, объем вложенных средств в I квартале составил всего \$ 331 млн., что на 55% ниже значения аналогичного периода прошлого года, когда в коммерческую недвижимость было инвестировано \$741 млн. В распределении инвестиций по географическому признаку более четверти вложений пришлось на рынок Санкт-Петербурга (28% или \$91,3 млн.). В абсолютных значениях в аналогичном периоде прошлого

года объем вложений был сопоставим по объему (\$97,1 млн.). Тогда как в относительном выражении в I квартале 2015 г. доля Санкт-Петербурга была более чем в 2 раза меньше и составляла 13%. Крупными сделками начала 2016 г. стали продажа доли (50%) отеля W St. Petersburg на Вознесенском проспекте и продажа логистического портфеля компанией Immobilienz, в котором числился один объект в России, складской комплекс Шушары (41,3 тыс. кв.м). Покупателем стала американская компания Blackstone. Несмотря на то, что подавляющее большинство инвестиций по-прежнему привлекает рынок Москвы и Московской области, объем вложенных средств в этот регион сократился на 63% и составил в I квартале 2016 г. \$ 239 млн.



В I квартале 2016г. складской сегмент вышел на первое место по доле вложений (традиционно это место принадлежит офисному сегменту), которая составила 37% совокупного объема инвестиций. Это произошло во многом за счет крупной сделки по продаже компанией PNK Group логистических комплексов «PNK-Чехов 3» и «PNK – Северное Шереметьево», - отмечает Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci. - Офисный сегмент, доминировавший в структуре инвестиций в начале 2015 г. (в I квартале 2015 г. на него приходилось 72% вложений), привлек лишь 14% инвестиций. Однако мы думаем, что офисный сегмент во II квартале и до конца 2016г. еще отыграет свое». Главными сделками стали продажа Правительством Москвы одного из домов-книжек на Новом Арбате и продажа здания «Лениздата» на набережной реки Фонтанки в Санкт-Петербурге. Кроме того, компания «Яндекс» объявила о покупке части делового квартала «Красная Роза», однако сделка, предположительно, будет закрыта во второй половине 2016 г. Инвесторы также проявляли интерес к участкам под застройку и редевелопмент. В этот сегмент было вложено более \$100 млн.

**Структура инвестиций по сегментам.**



Источник: S.A. Ricci

Доля российских инвестиций в I квартале 2016 г. составила 58%, что на 6 п.п. выше, чем в I квартале прошлого года. При этом в структуре иностранных инвестиций, на которые

пришлось 42% вложений, присутствовали как европейская (Auchan) и американская (Blackstone), так и азиатские компании. «Интерес азиатских компаний к российскому рынку мы наблюдаем на протяжении нескольких последних лет, однако только сейчас Российскому фонду прямых инвестиций (РФПИ) совместно с арабским фондом Mubadala Development и рядом других инвесторов удалось заключить сделку: приобретение логистических комплексов у компании PNK Group». – поясняет Алексей Богданов. Уровень ставок капитализации в I квартале существенно не изменился: торговая недвижимость: 10,5–11%, офисная недвижимость: 10,5–11%, складская недвижимость: 12-12,5%. Мы ожидаем, что во II квартале инвесторы будут более активны, чем в начале года. Намерения приобрести активы, которые присутствуют на рынке и озвучивались рядом компаний, могут реализоваться в заключенные сделки. На завершающей стадии находится сделка по покупке бизнес-центра «Евразия» в Москва-Сити (\$650 млн.). Объем инвестиций за I полугодие окажется сопоставим со значением аналогичного периода 2015 г. и составит порядка \$1,3-1,4 млрд. *Источник: [http://www.irre.ru/upload/iblock/14d/analytics\\_investment\\_market\\_31\\_03\\_2016\\_108345.pdf](http://www.irre.ru/upload/iblock/14d/analytics_investment_market_31_03_2016_108345.pdf)*

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Исходя из проведенного анализа в разделе 5 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор рынка торговой недвижимости.

### 6.2. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона

#### Основные события и тенденции развития:

В I полугодии 2016 г. в Москве и ближнем Подмоскowie было открыто 7 торговых центров, среди которых 2 - региональные. Однако суммарный прирост торговых площадей в I полугодии 2016 г. на 34% меньше аналогичного показателя I полугодия 2015 г.

Спрос на торговые помещения Москвы сохранялся на достаточно низком уровне. Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2016 г. увеличилась до 11,1%. Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях, собственники торговых центров и потенциальные арендаторы ищут взаимовыгодные условия для сотрудничества.

Ставки аренды на торговые площади в большинстве договоров аренды номинированы в рублях, участились случаи включения в ставку аренды НДС и эксплуатационных расходов.

Ставки аренды в I полугодии 2016 г. сохранились на уровне конца 2015 г., при этом на рынке используют различные вариации использования базовых ставок аренды совместно с взиманием с операторов процента от товарооборота.

#### Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмоскowie. I полугодие 2016 г.

Основные показатели	Значения показателей
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м GBA (GLA)	10,9-11,3 (5,42-6,02)
Прирост площадей за II квартал 2016 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	494,3 (209,4) <sup>1</sup>
Прирост площадей за I полугодие 2016 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	511,9 (222,1) <sup>1</sup>
Объем торговых площадей по итогам I полугодия 2016 г., млн кв.м GBA	11,4-11,8 (5,6-6,4)
Уровень вакансий	11,1% <sup>2</sup>
Ставки операционных расходов, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3000-10 000
Ставки капитализации, %	10,7-11,6
<sup>1</sup> Уточненные данные	
<sup>2</sup> Действующие качественные торговые центры.	

*Источник: RWAY*

#### Новое строительство

В I квартале 2016 г. состоялось открытие двух качественных торговых центров (GLA - 12,6 тыс. кв.м).

Во II квартале 2016 г. были открыты 5 торговых центров суммарной общей площадью 494,3 тыс. кв.м, суммарной торговой площадью - 209,4 тыс. кв.м. Крупнейшими среди открытых центров являются: ТРЦ «Ривьера» общей площадью 298 тыс. кв.м, торговой - 100 тыс. кв.м, открытый в апреле 2016 г., и ТРЦ «Рига Молл» общей площадью 157 тыс. кв.м (GLA - 80 тыс. кв.м), где начал работу магазин OBI. Наиболее ожидаемым торговым объектом был ТРЦ «Ривьера», строительство которого было начато еще до кризиса 2008 г. Несмотря на качественную концепцию проекта, на момент открытия ТРЦ был заполнен арендаторами не более, чем на 30%.

Таким образом, по итогам I полугодия 2016 г. были открыты 7 торговых центров суммарной общей площадью 511,9 тыс. кв.м, суммарной торговой - 222,1 тыс. кв.м, причем суммарный прирост торговых площадей за I полугодие 2016 г. на 34% уступает аналогичному показателю за I полугодие 2015 г.

Суммарная общая площадь качественных торговых центров в Москве и ближнем Подмосковье по итогам I полугодия 2016 г. составила порядка 11,4-11,8 млн. кв.м, арендопригодная - 5,6-6,4 млн. кв.м.

Уровень обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями по итогам I полугодия 2016 г. увеличился, составив порядка 450-500 кв.м/1000 жителей города.

До конца 2016 г. ожидается открытие еще нескольких крупных торговых центров, арендопригодная площадь которых суммарно превышает 450 тыс. кв.м. Среди них: ТРЦ «Хорошо», ТРЦ «Океания» (бывшее название «Моремолл»), ТЦ «Каширский Двор», ТРЦ «Косино Парк», ТРЦ «Метрополис» (2-я очередь), ТРЦ «Бутово Молл», 2-я очередь Fashion House Outlet Centre Moscow, ТРЦ «Олимпик Парк» 2-я очередь, 4DAILY.

Большинство анонсов приходится на объекты в составе строящихся ТПУ. Крупнейшим из таких объектов является ТРЦ в составе МФК ТПУ «Саларьево» общей площадью 280 тыс. кв.м.

Девелоперы с осторожностью подходят к выходу на новые площадки, тщательно выбирая их. В итоге, во II квартале 2016 г. не было анонсировано ни одного крупного проекта торгового центра.

#### **Деловая активность**

Во II квартале 2016 г. спрос на торговые помещения в целом по Москве оставался на достаточно низком уровне. При этом в I полугодии 2016 г. активно заполнялись торговые центры с хорошей концепцией, открытые в последние годы. Особенно активное открытие магазинов происходило в торговых развлекательных центрах «Авиапарк», «Афимолл Сити», Columbus, Zelenopark, «Мозаика», «Европейский», в которых суммарно открылись новые магазины более чем 80 торговых операторов, а торговая площадь новых магазинов составила более 55 тыс. кв.м, по данным Colliers International. При этом больше всего площадей пришлось на ТРЦ «Авиапарк», где были открыты магазины Gloria Jeans, Kidzania и др. Стоит отметить, что основной объем площадей в новых открытых магазинах пришелся на операторов одежды и обуви (порядка 60% площадей в новых магазинах).

Таким образом, развитие на московском рынке продолжали крупные торговые сети fashion-операторов. Продолжилось развитие турецких торговых сетей. Новые магазины открывали Mario Mikke, Koton, Colin's.

Открывались и новые точки развлекательного сегмента: в I квартале 2016 г. состоялось открытие первого детского развлекательного и образовательного центра Kidzania в ТРЦ «Авиапарк», также открывались и другие развлекательные центры - такие, как «ПандаПарк». Во II квартале 2016 г. был открыт парк развлечений «Клаустрофобия» площадью 1,5 тыс. кв.м в ТРЦ «Авиапарк».

Во II полугодии 2016 г. на российский рынок собираются выйти еще 20 международных торговых операторов, таких, как: Lillapois, Walt Disney, Eataly, Cofix, Press Cafe, Cofix, Eglo и др.

Среди новых форматов торговых точек активными остаются супермаркеты алкогольной продукции: новые магазины открывают сети «Бристоль», «Красное и Белое»

Сохраняется интерес к российскому рынку со стороны международных торговых сетей, особенно итальянских брендов. При этом новые операторы рассматривают открытие только в ТЦ с высоким трафиком посетителей и грамотной концепцией. В целом, в течение I полугодия 2016 г. на рынок торговых центров Москвы вышли 24 новых международных бренда на 20% больше, чем в I полугодии 2015 г. Среди них: Rolex, Charlotte Olympia, Demingua, KidZania, Ferutdin Zakirov и др. Некоторые новые операторы на рынке открыли сразу несколько магазинов. Так, Armani Exchange открыл новые точки в ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», ТРЦ «МЕГА Химки», ТРЦ Avenue South-West.

В целом, торговые операторы в I полугодии 2016 г. продолжали действовать осторожно, откладывая планы по развитию и тщательно выбирать новые торговые точки при решении открыть новый магазин. По-прежнему наиболее активны крупные торговые сети.

Решение об уходе с российского рынка в I полугодии 2016 г. приняла только торговая сеть Monsoon Accessorize, показатели которой значительно ухудшились в России с 2014 г., однако будет действовать франчайзинговая сеть. Стоит отметить, что процедуру банкротства проходит крупная торговая сеть товаров для дома «Уютерра», где было введено внешнее управление.

*Некоторые сделки на рынке аренды качественных площадей Москвы*

Наименование	Арендатор	Профиль арендатора	Арендованная площадь, кв.м
ТРЦ «Бутово Молл»	«Лента»	гипермаркет FMCG	13 500
ТРЦ «Ривьера»	«Мод Сити»	Мебель и предметы интерьера	10 000
ТРЦ «Ривьера»	Inditex (Zara, Zara Home, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Massimo Dutti, Oysho)	Одежда, обувь, аксессуары	7000
ТРЦ Zelenopark	Inditex (Zara, Zara Home, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Massimo Dutti, Oysho)	Одежда, обувь, аксессуары	6590
«Ритейл Парк»	«ALU АН»	Гипермаркет FMCG	6000
ТРЦ Columbus	Koton	Одежда, обувь, аксессуары	4150
ТРЦ «Рига Молл»	«Азбука вкуса»	Супермаркет	4000
ТРЦ «Авиапарк»	LPP Group	Одежда, обувь, аксессуары	4000
ТЦ «Солнцево парк»	«Перекресток»	Супермаркет	2700
ТРЦ «Мозайка»	«Домовой»	Товары для дома / DIY	2100
ТРЦ «Океания»	Hoff Home	Товары для дома / DIY	2000
ТРЦ «Ривьера»	«Панда Парк»	Развлекательный центр	2000
ТРЦ «Метрополис»	Hoff Home	Товары для дома / DIY	2000
ТРЦ «Рига Молл»	Joki-Joya	Развлекательный центр	1860
ТРЦ «Авиапарк»	Gloria Jeans	Одежда, обувь, аксессуары	1500
ТРЦ «Новый»	«Виктория»	Супермаркет	1500
ТРЦ «Авиапарк»	«Леонардо»	Хобби-товары	1048

ГРИЦ 4Daily	«Фиеста Парк»	Развлекательный центр	1000
ГРИЦ «Весна»	Koton	Одежда, обувь, аксессуары	1000
Fashion House Outlet Centre Moscow	Calvin Klein	Одежда, обувь, аксессуары	350

### Вакантность

В результате значительного прироста новых торговых площадей на фоне низкого уровня спроса, во II квартале 2016 г. доля вакансий в качественных торговых центрах Москвы и ближнего Подмосковья увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с I кварталом 2016 г. и достигла 11,1%, в абсолютном выражении составив порядка 1,1 млн кв.м.

С учетом запланированного открытия во II полугодии 2016 г. еще нескольких крупных торгово-развлекательных центров суммарной торговой площадью свыше 450 тыс. кв.м, доля вакантных площадей продолжит рост и в конце года составит более 12%.

### Коммерческие условия:

В I полугодии 2016 г. переходу на ставки аренды в рублях способствовал новый законопроект Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, запрещающий номинирование ставок аренды в иностранной валюте. Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях, при этом во II квартале 2016 г. многие компании снова стали пересматривать договоры аренды.

В основном используется несколько моделей взимания арендной платы с торговых операторов: комбинации суммирования процента от товарооборота и базовых ставок аренды на торговые помещения, использование фиксации курса, валютного коридора. Менее охотно собственники идут на предоставление арендных каникул и различных преференций.

Наиболее типичный процент от товарооборота ритейлера, по данным CBRE, составляет порядка 2-12%, для малоформатных магазинов процент может достигать 20%.

*Наиболее типичные коммерческие условия на рынке качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. Март 2015 г. — июнь 2016 г.*

Категория арендатора	Диапазоны базовых ставок аренды, руб /кв.м/год (без учета НДС и				
	Март 2015 г.	Июнь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Март 2016 г.	Июнь 2016 г.
Якорный арендатор	6000-20 000	6500-23 000	5500-23 000	4500-20 000	4000-19 000
Арендатор торговой галереи	23 000-165 000	20 000-165 000	15 000-160 000	15 000-150 000	15 000-150 000

*Источник: RWAY*

*Размер процента от товарооборота для ритейлеров различных форматов*

Профиль / Тип арендатора	Площадь, кв.м	Процент от товарооборота
Гипермаркет	>7000	1,5-4%
DIY	>5000	4-6%
Бытовая техника и электроника	1300-4000	2,5-4%
Спортивные товары	1000-6000	6-10%
Детские товары	1000-2000	8-12%
Операторы торговой галереи профиля	400-1000	4-12%
Операторы торговой галереи профиля	300-500	7-12%
Досуговые концепции	1000-4000	10-13%

*Источник: Knight Frank*

*Диапазоны ставок аренды для ритейлеров различных форматов*

Профиль / Тип арендатора	Площадь, кв.м	Диапазоны средних ставок аренды руб./кв.м/год*
Якорные арендаторы		



Якорные операторы fashion-галереи	от 1000	18 000-31 000
Якорные операторы fashion-галереи	от 2000	13 000-19 000
Магазины товаров для детей	1000-2500	13 000-21 000
БГиЭ	1000-3000	7000-9000
Спортивные товары	1000-5000	6000 -14 000
Продуктовый гипермаркет	от 5000	5000-13 000
Кинотеатры	от 4000	3000-6000
Товары для дома	1000-12 000	1000-3000
	<b>Торговые галереи</b>	
Операторы фуд-корта	до 200	64 000-106 000
Парфюмерия и косметика	200-1000	41 000-61 000
fashion-галереи	50-150	37 000-57 000
fashion-галереи	150-300	32 000-39 000
fashion-галереи	300-500	26 000-39 000
fashion-галереи	500-1000	19 000-31 000
Сервисные арендаторы	до 50	27 000-40 000
Сервисные арендаторы	50-150	24 000-36 000
Кафе	До 200	20 000-31 000
Рестораны	От 200	13 000-16 000
Развлечения	до 100	12 000-22 000
Хобби гипермаркет	400-1000	11 000-17 000
Прочие операторы	до 50	45 000-76 000
Прочие операторы	50—150	64 000-99 000

Источник: RWAY № 258, сентябрь 2016 г.

### 6.3. 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%;

### **7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки**

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

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

Закон об оценочной деятельности, а 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 29.07.1998 г. № 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.

#### **7.1. Анализ наиболее эффективного использования**

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно

возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

### 7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

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

Таблица 7-1

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

#### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем отчете, 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. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки сдается в аренду, генерирует доход. Срок действия договора аренды установлен до 31.08.2021 г. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой 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.

## **7.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом**

### **7.5.1. Общие положения**

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

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта 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.

### 7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, Объект оценки сдан в долгосрочную аренду сроком до 31.08.2021г.

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

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 20.03.2006 г. № СВ57.01-0306/Д и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 135 593,22 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

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

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды от 20.03.2006 г. СВ57.01-0306/Д	135 593,22
--	------------

без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц		
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	65,1023
	€1	68,9889
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		68,9889
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		9 354 427р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		112 253 124р.
Общая площадь, кв.м		3 899,40
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		28 787р.

Источник: расчеты оценщика

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-3

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	Помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	3 899,40
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов согласно договору аренды, у.е./месяц	135 593,22
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	9 354 427р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	112 253 124р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	28 787р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	112 253 124р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	112 253 124р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	112 253 124р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,2%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	1 002 260 036р.
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	1 182 666 842р.

Источник: расчеты оценщика

#### Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый доход за оцениваемый объект недвижимости определен как произведение величины арендной ставки без учета НДС и операционных расходов на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка согласно действующему договору аренды. Учитывая данное обстоятельство, действительный валовый доход равен потенциальному валовому доходу.



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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в информационно аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №258, сентябрь 2016г.

Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,7-11,6%. Для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере среднего значения указанного диапазона – 11,2%.

## 7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом проведен методом сравнительного анализа продаж.

### 7.6.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 7.6.2. Подбор объектов-аналогов

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

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости 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;
- ✓ дата предложения;
- ✓ местоположение;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка.

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 *таблице 7-6*.

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

### 7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

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

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

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 12%-17%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения

вышеуказанного диапазона – 14,5%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

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

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

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса В в г.Москве (13 000-44 700 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №258, сентябрь 2016г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже. В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irm.ru/news/111260.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

✓Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.

✓По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метрополитена.

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-4

Станция метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Сходненская</i>	0%
<i>Свиблово</i>	-4%
<i>Водный стадион</i>	2%
<i>Первомайская</i>	2%
<i>Щукинская</i>	-3%

Расчеты оценщика

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

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

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на наземных этажах, как и помещения 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 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г.

Таблица 7-5

Площадь, кв.м		Общая площадь (фактор масштаба)							
		Аналог							
Объект оценки		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние здания.

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

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

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

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

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Исходя из анализа рынка, увеличение стоимости за счет улучшений в виде наличия парковки увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%. Повышающая корректировка в размере 5% вводилась в стоимость аналогов, не имеющих парковку.

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 справедливой стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как

средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{уб1} + C_2 \times K_{уб2} + \dots + C_n \times K_{убn},$$

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

$K_{уб1}, K_{уб2}, \dots, K_{убn}$  - 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:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-6  
**Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки**  
**Объекта оценки с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки**

ХАРАКТЕРИСТИКИ ИСТОЧНИК	ОБЪЕКТ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
АДРЕС	г. Москва, ул. Свободы, д. 57	г. Москва, Снежная ул., 13к1	г. Москва, Кронштадтский бул., 30Б	г. Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Маршала Василевского, 15	г. Москва, 15-я Парковая ул., 40К5
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		249 707 757р.	235 999 590р.	107 000 000р.	112 800 000р.	139 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	х	230 997р.	253 763р.	207 767р.	271 676р.	267 308р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		230 997р.	253 763р.	207 767р.	271 676р.	267 308р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
ПОПРАВКА	х	-33 495р.	-36 796р.	-30 126р.	-39 393р.	-38 760р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		197 502р.	216 967р.	177 641р.	232 283р.	228 548р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.	ноябрь 2016 г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН		197 502р.	216 967р.	177 641р.	232 283р.	228 548р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
НАЯ ЦЕНА						
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ Е (ближайшая ст. метрополитена)	Сходненская	Свиблово	Водный стадион	Первомайская	Щукинская	Первомайская
ПОПРАВКА	х	-4%	2%	2%	-3%	2%
ПОПРАВКА	х	-7 900р.	4 339р.	3 553р.	-6 968р.	4 571р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		189 602р.	221 306р.	181 194р.	225 315р.	233 119р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		189 602р.	221 306р.	181 194р.	225 315р.	233 119р.
ФУНКЦИОНАЛЬНО Е НАЗНАЧЕНИЕ	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		189 602р.	221 306р.	181 194р.	225 315р.	233 119р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА		189 602р.	221 306р.	181 194р.	225 315р.	233 119р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	3 899,4	1 081	930	515	415,2	520,0
ПОПРАВКА	х	-6%	-10%	-13%	-18%	-13%

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ПОПРАВКА	х	-11 376р.	-22 131р.	-23 555р.	-40 557р.	-30 305р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		178 226р.	199 175р.	157 639р.	184 758р.	202 814р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		178 226р.	199 175р.	157 639р.	184 758р.	202 814р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		178 226р.	199 175р.	157 639р.	184 758р.	202 814р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		178 226р.	199 175р.	157 639р.	184 758р.	202 814р.
ПАРКОВКА	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
ПОПРАВКА	х	5%	5%	5%	5%	5%
ПОПРАВКА	х	8 911р.	9 959р.	7 882р.	9 238р.	10 141р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		187 137р.	209 134р.	165 521р.	193 996р.	212 955р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1	Х	187 137р.	209 134р.	165 521р.	193 996р.	212 955р.



ХАРАКТЕРИСТИКИ КВ.М. С УЧЕТОМ ПОПРАВК, РУБ.	ОБЪЕКТ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>Относительная поправка</i>	x	0,2670	0,2886	0,3134	0,3539	0,3134
<i>Весовой коэффициент</i>	x	0,2281	0,2111	0,1944	0,1721	0,1944
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	193 797р.					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	755 692 022р.					

Источник: расчеты оценщика

### 7.7. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 182 666 842р.	35%	413 933 000р.
Сравнительный подход	755 692 022р.	65%	491 200 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	905 133 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			767 061 864,41р.

Источник: расчеты оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 773 069 342 рублей до 994 610 845 рублей с учетом НДС.

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

### 8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003), по состоянию на 21 ноября 2016 года составляет:

**905 133 000 (Девятьсот пять миллионов сто тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС**  
**767 061 864,41 (Семьсот шестьдесят семь миллионов шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят четыре) рубля 41 копейка без учета НДС**

Оценщик I категории

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



А. П. Баженов

Н.К. Шелепнев

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

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

## 10. Приложения

○ Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки.

○ Копии документов, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АД 076627 от 28 ноября 2006 г.;
2. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества по состоянию на 23.11.2016г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №СВ57.01-0306-Д от 20.03.06 г.;
4. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
5. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
6. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 02.10.06 г.;
7. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 27.12.2011 г.;
8. поэтажный план от 02.10.06 г.;
9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 02.10.06 г.;

○ Копии документов Оценщика:

- ✓ Сертификат системы качества ISO (копия);
- ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков». Регистрационный №311 от 22.08.2005. (копия);
- ✓ Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-071236/16 от 07.11.2016;
- ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Регистрационный №00754 от 18.05.2016;
- ✓ Полис страхования ответственности оценщика ПАО САК «Энергогарант» №160000-035-000178 от 26.10.2016.

## Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1341440/>

торговая площадь

Москва, район Щукино, ул. Маршала Василевского, 15  
Показать на карте  
Щукинская, 1 мин пешком

112 800 000 руб.  
271 677 руб. за м²

Об объекте

Площадь: 415 м²  
Этаж: подвал  
Вход: общий с улицы

О здании

Общая площадь: 415 м²

Вашему вниманию предлагается продажа готового арендного бизнеса - торгового помещения с арендаторами, расположенное на выезде из м. Щукинская - 15 метров. Три отдельных входа, два с первой линии, один со двора. Есть разгрузочный люк. Это три смежных помещения общей площадью - 415,2 кв.м. (145,9 кв.м., 114,1 кв.м., 155,2 кв.м.). Можно приобрести как по отдельности, так и вместе. Густонаселенный жилой массив. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Высота потолков до 4 м. Арендаторы Торгов. Цистов (блок 3) МЛП - 300 000 руб. Реализация Запасных товаров (Блок 2) МЛП - 300 000 руб (м.возможна индексация до 350 000 руб.) Магазины Одежды (блок 3) МЛП - 300 000 руб. Ремонт Сотовых телефонов и гаджетов МЛП - 40 000 руб. Общий МЛП 940 000 руб., ГАЛ 11 280 000 руб. Срок окупаемости 10 лет (без учета индексации). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендаторами на ул.Маршала Василевского, д.15 \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.  
Сайт: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1341440/>

Не можете выбрать лучший объект?  
Отправим самые выгодные объекты на почту

Е-mail:

## <http://www.cian.ru/sale/commercial/149070041/>

торговая площадь

Москва, район Головинский, Кронштадтский бул., 30Б  
Показать на карте  
Водный стадион, 5 мин. на машине

235 999 590 руб.  
255 763 руб. за м²

Об объекте

Площадь: 930 м²  
Этаж: 1 из 1  
Мебель: нет  
Вход: общий с улицы

О здании

Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 930 м²

Предлагаю на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с арендатором Петровича. Доход с аренды 2.400.000 рублей в мес без НДС. Здание построено в 2007 году, участок в долгосрочной аренде для эксплуатации торгового комплекса. Документы доступны по запросу. Помещение магазина удачно расположено внутри крупного жилого массива и пользуется популярностью у местных жителей. Вся площадь помещения в первом этаже. Арендатор заключил договор аренды с 2016 по 2025 год и выполняет местный рынок. Помещение связано в аренду торговой сети X3 Рытейл и приносит доход 8% с оборота, но не менее 2.400.000 рублей в месяц без НДС. Помимо роста арендного дохода с товарооборота магазина, базовая арендная ставка ежегодно увеличивается на 5%. Договор аренды - по запросу. По мере роста арендного дохода, растет и стоимость помещения. Согласно существующему спросу, рыночная стоимость помещения будет равна 100-120 месячным арендным платежам. Торг. Возможна продажа по полной стоимости. Предложите свою цену. Номер лота на нашем сайте: 19993.

ID:12457782

http://www.cian.ru/sale/commercial/150124049/

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Коммерческая недвижимость в Москве · ВАО · Паркеры · Москва Парковая ул. · Верхняя Первомайская ул. · Купить квартиру · Подписаться на новости

торговая площадь

Москва, район Измайлово, Верхняя Первомайская ул., 29  
Показать на карте  
Первомайская, 10 мин пешком

Проектная цена 40, за секция 2 | Плановое | 13 этаж, 19.10

**107 000 000 руб.**  
207 606 руб. за м²

**Об объекте**

Площадь:	513 м²
Этаж:	1 из 9
Вид:	общий с улицей

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	513 м²

Продажа арендного бизнеса. Арендатор - ДИКСИ. Договор аренды: 10 лет (от 22.10.2014 г), индексации 5%. Средний ГАП: 12 850 000 рублей. Магазин имеет стабильную выручку, что позволяет делать вывод о устойчивости торговой точки. Площадь 1-й этаж 376,2 м², площадь 139,2 м². Дополнительная информация по запросу. Номер объекта: #1/516956/1594

http://www.cian.ru/sale/commercial/149565218/

торговая площадь

Москва, район Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 40К5  
Показать на карте  
Первомайская, 3 мин. на машине

Проектная цена 32, за секция 0 | Плановое | этаж, 11.47

**139 000 000 руб.**  
267 308 руб. за м²


**Об объекте**

Площадь:	520 м²
Этаж:	1 из 12
Вид:	общий с улицей

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	520 м²

Прямая продажа от собственника. Готовый арендный бизнес. Арендатор стабильный сетевой дискаунтер - "Малин". Помещение свободное на значительном, наладившемся в густонаселенном жилом районе, плотная застройка, хороший пешеходный трафик. Первый этаж. Отдельный вход. Зона разгрузки. Внутреннее остекление. Преимущественно замкнутая планировка. Договор аренды сроком на 10 лет от 2015 года, с индексацией в 5%. Обязательность на данный момент - 9.6. Обязательность может изменится на более низкий срок - подробнее по телефону. Собственник юридическое лицо, УСН.

**AB ESTATE**  [www.abestate.ru](http://www.abestate.ru)

http://www.cian.ru/sale/commercial/149576875/

торговая площадь

Москва, район Свиблово, Снежная ул., 13к1 [Показать на карте](#)  
 М. Свиблово, 7 мин. пешком

**249 707 757 руб.**  
 250 997 руб./кв. м

Скрыть за неинформативность


**Об объекте**

Площадь:	1 081 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 2
Подъезд:	нет
Выход:	общий с улицы


**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 081 м <sup>2</sup>

Актуальная информация. Предлагаю на продажу арендный бизнес – торговое помещение у метро Свиблово со Сбербанком и другими арендаторами. Арендный доход 7 400 000 руб. в месяц без НДС. Договор аренды с банком действует с 2015 по 2022 год, ежегодная индексация 5 процентов. Доходность 11,5%. Предлагаю свою цену. Номер лота на нашем сайте: 20096.



**ЦИАН ID 375939**

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  **ПРОДАВАТЕЛЬ**

Добавить в избранное [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
 Эксперт [Подариться](#)



Копии документов Оценщика

# Certificate of Registration



Настоящим подтверждается, что система менеджмента качества компании:

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

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

была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

### ISO 9001:2008

Система менеджмента качества распространяется на

*Судебно-экономическая экспертиза и оценочная деятельность*

Сертификат №:	QMS 20111003002-03
Дата выпуска:	12.04.2018
Первоначальная дата выпуска:	29.03.2010
Действителен до:	14.09.2018



014



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

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

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



Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу.

**ИНГОСТРАХ**  
Ingostrakh

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

«10» ноября 2016

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»  
107996, г. Москва, ул. Куликовский мост, д.21/3  
Телефон: (495) 500-62-28

**СТРАХОВЩИК:** Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Патриотов, д.12, стр.2

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоправные виновные действия Российской Федерации и муниципальных образований, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Третьим лицам (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (содержащих, заключающих со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) федеральными стандартами оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и объектов оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:** Страховым случаем является неисполнение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные третьим лицам интересам Третьим лицам, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (содержащих, заключающих со Страхователем трудовой договор) и иными в том числе при выполнении договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 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).

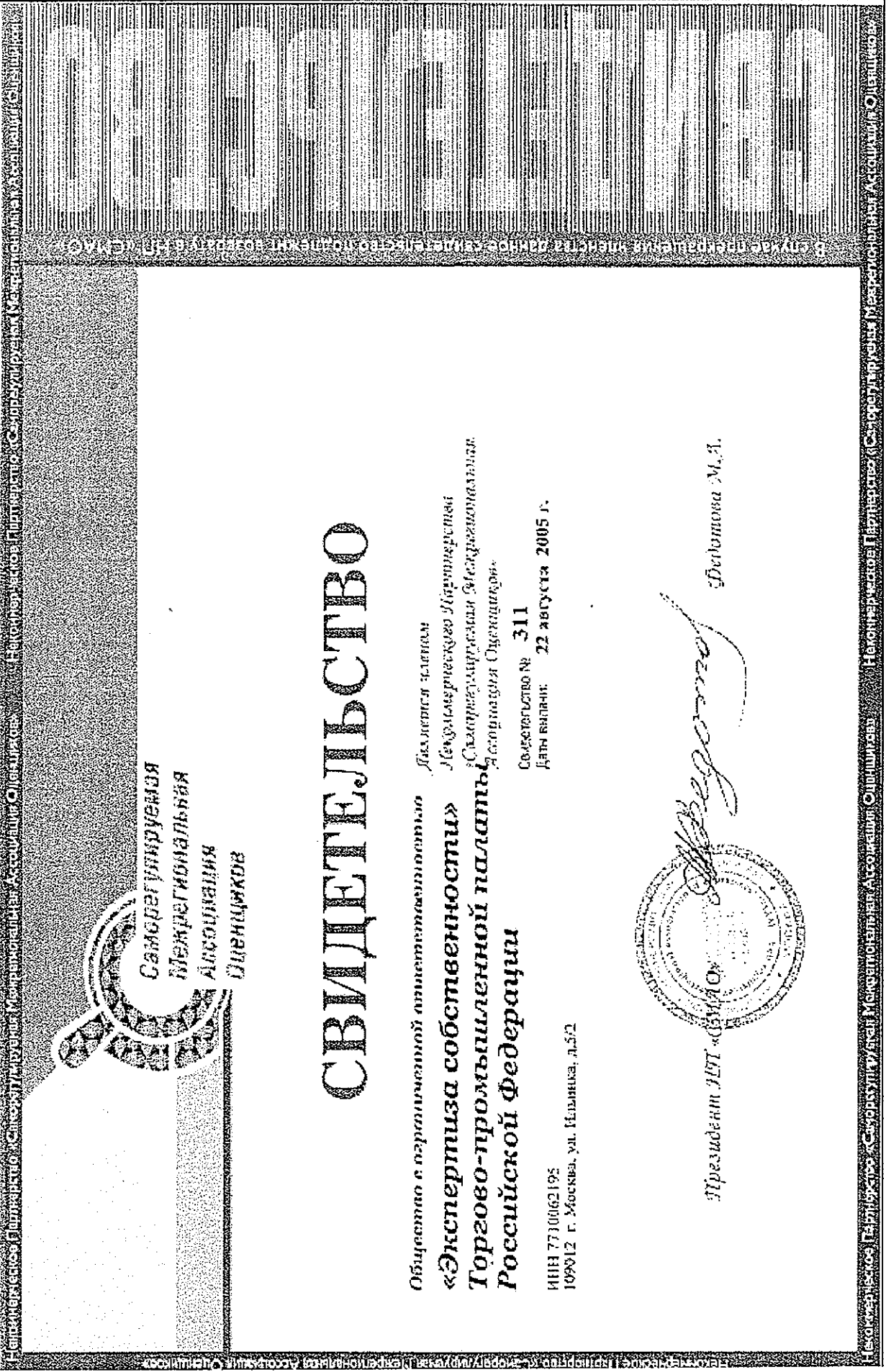
**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016.

**СТРАХОВЩИК:**  
ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Подпись и печать представителя Страховщика) \_\_\_\_\_  
Иванов И.И., действующая на основании приказа от 17.11.2015 № 1





Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Ассоциация Оценщиков» (Федеральное Партнерство «Саморегулируемая Ассоциация Оценщиков»)



**Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью *Факелсис* является членом  
**«Экспертиза собственности»** *Ульяновского Университета*  
**Торгово-промышленной палаты** *Самарской области (Межрегиональная*  
**Российской Федерации** *Ассоциация Оценщиков)*

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

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



Президент АПА «Саморегулируемая Ассоциация Оценщиков» *Федотова М.А.*

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Ассоциация Оценщиков» (Федеральное Партнерство «Саморегулируемая Ассоциация Оценщиков»)



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

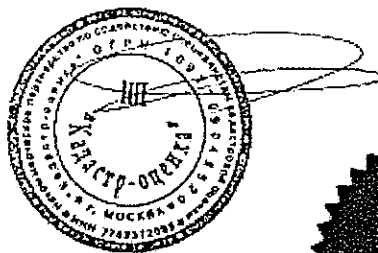
**БАЖЕНОВ  
АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ**

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

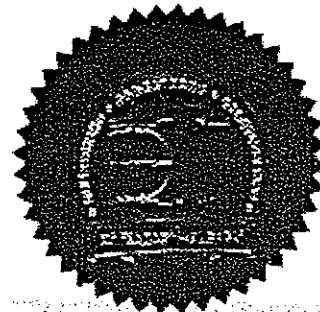
включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
18 мая 2016 года, регистрационный № 00754

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

Директор  
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин



Дата выдачи «18» мая 2016 г.

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

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

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

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

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

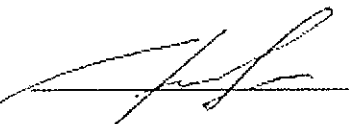
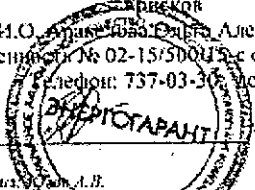
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
/А.П.Баженов/	Доверенность № 02-15/30015 от 26.11.2015 г.
	Телефон: 737-03-300108
	
	М.П. /О.А.Аракелова/
	Полис оформил: Иван А.В.

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.

**Копии документов, предоставленные Заказчиком**

Где	Государственной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа	77/08
Произведена государственная регистрация	07/08/2006
Дата регистрации	07/08/2006
Номер свидетельства	77-77-01019/2006-451
Инициатор	Сидорова И.И. / Кузнецова О.Н.

## ДОГОВОР АРЕНДЫ

## НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

20 марта 2006 года

Общество с ограниченной ответственностью «Свободы 57», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Управляющей компании ЗАО «Альянс ОМ» Кузнецова Олега Николаевича, действующего на основании Устава и ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧИ ПОЛНОМОЧИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ от 16 сентября 2005 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Копейка-Москва», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Ломакина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

## Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.

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

- 1.1. «Акт приемки-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Помещением.
- 1.2. «Арбитраж» - Арбитражный суд г. Москвы.
- 1.3. «Арендатор» - юридическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
- 1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, являющееся собственником Здания Помещения (Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк 77 АГ 0153714, выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-12/018/2005-653 от 16 декабря 2005г.) и предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование.
- 1.5. «Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендной платы определены в Статье 3 настоящего Договора.
- 1.6. «Гарантийная денежная сумма» - сумма денежных средств, являющаяся обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, в том числе направленная на компенсацию имущественного вреда (убытков) Арендодателя, связанного с ненадлежащим использованием Арендатором Помещения, компенсации ущерба, причиненного Арендатором имуществу Арендодателя, выплату штрафных санкций Арендатора по настоящему Договору, взыскание недоимок по денежным обязательствам Арендатора по настоящему Договору и т.д. Размер Гарантийной денежной суммы определен в Статье 4 настоящего Договора.
- 1.7. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А.

1.8. «Здание» помещения первого и второго этажа, расположенные в здании по адресу: 125459, г. Москва, ул. Свободы, дом 57.

1.9. «Коммерческая деятельность» – деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В Помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- организация и осуществление розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами;
- организация пунктов быстрого питания;
- оказание бытовых услуг населению;
- размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания;
- оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

1.10. «Начало срока аренды» – Дата подписания Сторонами Акта приемки-передачи Помещения Арендатору.

1.11. «Неотделимые улучшения Помещения» – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, демонтаж оборудования (за исключением холодильного и технологического оборудования, принадлежащего Арендатору на правах собственности), составляющего принадлежность Помещения.

1.12. «Обстоятельства непреодолимой силы» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документы, уполномоченных государственных органов, подтверждающих действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

1.14. «Помещение» - предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение, расположенное в Здании. Данные, позволяющие определенно установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержатся в Приложении № 1 и п.2.1, настоящего Договора. В площадь Помещения включаются площадь витрин, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно - технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.


1.15. «Проектная документация» - подлежащая согласованию Арендатором в уполномоченных государственных организациях в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ проектно-техническая документация, подготовленная Арендатором на основе согласованной с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

  
Ломакин С.А.



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

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

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

1.19. «Валюта Договора» - валюта, к которой приравнена стоимость условной единицы, используемой при расчете арендной платы по Настоящему Договору.

1.20. «Технологическая планировка» - план размещения торгового и технологического оборудования в переданном в пользование Арендатору Помещении.

1.21. «Уведомление» - направленное Арендатором в адрес Арендодателя письменное уведомление о проведении Арендатором Работ в Здании/Помещении в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

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

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующее помещение: все здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, дом 57.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 3899,4 (три тысячи восемьсот девяносто девять и четыре десятых) кв.м., что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2771/2) по состоянию на 04/09/2001 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом, выданной 24/11/2005 года Северо-Западным ТБТИ г.Москвы. Помещение, передаваемое в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, обозначенной в п.1.9. Настоящего Договора.

## Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

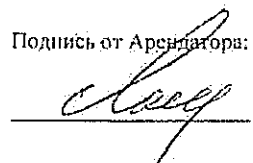
3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением в размере 76271,2 (семьдесят шесть тысяч двести семьдесят один и две десятых) у.е. в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том, что в течение первых четырех месяцев с начала Срока аренды, Арендная плата за пользование помещением, указанным в п.2.1. настоящего Договора, составляет 19067,8 (девятнадцать тысяч шестьдесят семь и восемь десятых) у.е. в месяц без учета НДС. 1 у.е. = 1 доллару США.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

 Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

 Ломакин С.А.

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

3.3. В ставку Арендной платы не включены:

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

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

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

3.5. Первый платеж Арендной платы за первый месяц аренды в размере, указанном в п.3.1. Договора, уплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня начала Срока аренды.

3.6. Арендодатель имеет право ежегодно производить корректировку Арендной платы за Помещение с учетом официально установленного уровня инфляции в отношении Валюты Договора, а так же в связи с:

- изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора;
- изменениями действующего законодательства, нормативных правовых и иных актов РФ и г. Москвы, приводящими к изменению затрат и издержек Арендодателя связанных с владением, содержанием и эксплуатацией данного Помещения, с момента заключения настоящего Договора.

При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствии с интересами Арендодателя.

Об изменении ставки Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до наступления таких изменений. Новая ставка Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

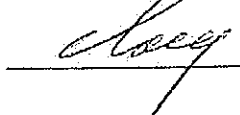
3.7. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств Арендная плата, с согласия Арендодателя, может уменьшиться на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованным Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

  
Ломакин С.А.

фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.8. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков. Возмещение Арендодателю расходов на коммунальные услуги производится Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения Арендатором соответствующего счета Арендодателя. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами:

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, пропорционально площади Помещения, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка, заключенном между Арендодателем и Московским земельным комитетом.

3.10. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении

3.11. Установку телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги.

#### 4. ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА.

4.1. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 180000 (Сто восемьдесят тысяч) у.е. 1 у.е. = 1 доллару США. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты.

Гарантийная денежная сумма подлежит внесению Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации Настоящего Договора в государственных органах, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в рублях по курсу ЦБ на момент перечисления и фиксируется в долларах США по курсу ЦБ РФ на момент перечисления.

*В графе «назначение платежа» в платежном поручении на оплату Гарантийной денежной суммы «Арендатор» указывает: «Гарантийная денежная сумма по договору № СВ57.01-0306/Д от 20 марта 2006 года. НДС не облагается».*

4.2. В случае прекращения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, Гарантийная денежная сумма подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды. Стороны могут предусмотреть иной порядок возврата Гарантийной денежной суммы.

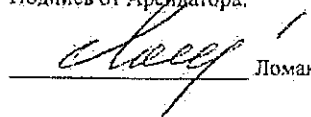
4.3. В случае прекращения Договора по инициативе Арендодателя (п.13.4 – 13.5 Договора) Гарантийная денежная сумма возврату Арендатору не подлежит и

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

 — Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

 Ломакин С.А.

остается у Арендодателя в зачет части суммы неустойки, предусмотренной условиями настоящего Договора. Оставшаяся после зачета часть Гарантийной денежной суммы, зачитывается в счет оплаты Арендатором задолженности по Арендной плате. Часть Гарантийной денежной суммы, оставшаяся после проведения всех вышеуказанных платежей, подлежит возврату Арендатору, в течении 5(пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами соответствующего Акта.

4.4. Вычеты из Гарантийной денежной суммы производится только по инициативе Арендодателя в следующем порядке:

- вычеты по всем обязательствам Арендатора по настоящему Договору (в том числе неустоек и задолженности по НДС), кроме возмещения причиненного ущерба имуществу, производятся Арендодателем самостоятельно, если Арендатор, после получения соответствующего уведомления Арендодателя, в течение 5 (пяти) банковских дней не производит погашение задолженности, указанной в уведомлении;

- при причинении Арендатором ущерба имуществу Арендодателя или имуществу иных лиц, за которое Арендодатель несет ответственность, размер ущерба устанавливается на основании составленного Сторонами двухстороннего акта, в котором отражается степень причиненного ущерба. Если Арендатор отказывается составлять и (или) подписывать соответствующий акт, такой акт составляется Арендодателем в одностороннем порядке, о чем в акте делается отметка. На основании акта производится расчет суммы причиненного ущерба, которая отражается в соответствующем уведомлении, высылаемом Арендатору. Если Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней не производит оплату указанных в уведомлении сумм, Арендодатель вправе вычесть эти суммы из Гарантийной денежной суммы.

4.5. В случае осуществления Арендодателем вычета из Гарантийной денежной суммы Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с приложением расчета удержанных сумм. В этом случае Арендатор обязан восстановить Гарантийную денежную сумму до суммы, указанной в п.4.1. Договора, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения уведомления Арендодателя.

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

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и действует в течение 10 (десять) лет со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

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

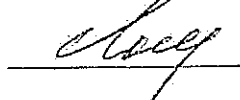
#### Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

##### 6.1. Арендодатель имеет право:

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

6.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в

 Кузнецов О.Н.

 Ломакин С.А.

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 спос любых временных внепостроечных инженерных сооружений, обслуживающих Здание, если указанные действия не наносят ущерб и не препятствуют Коммерческой деятельности Арендатора. В том случае, если действия Арендодателя могут оказать влияние на ведение Арендатором Коммерческой деятельности; Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о предстоящих изменениях, реконструкциях и т.д., не позднее, чем за две недели (при реконструкции - не позднее чем за 30 (тридцать) дней) до начала работ. В случае не согласия Арендатора с предложенным алгоритмом проведения работ или используемыми техническими решениями, Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление. При возникновении подобных обстоятельств Стороны обязуются принять меры к нахождению решения, не ущемляющего интересы Сторон.

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

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

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

6.2.1. не позднее 2-х рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Арендодателя Гарантийной денежной суммы, указанной в п.4.1. Настоящего договора, передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи, при этом, Арендодатель вправе досрочно передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи;

6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической энергией с установленной мощностью 300 (КВт), тепловой энергией в размере не менее 0,4 Гкал/час, водоснабжением и канализацией. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (включая Помещение) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;

6.2.3. производить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания;

6.2.4. в случае аварий в любых инженерных сетях Здания/Помещений, вследствие их ненадлежащей установки, конструктивных разрушений в Помещении, произошедших по вине Арендодателя, предпринимать за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварий и возместить причиненные Арендатору документально подтвержденные убытки, в размере реально причиненного ущерба.

**6.3. Арендатор имеет право:**

6.3.1. сдавать часть Помещения в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.9. настоящего Договора, при этом срок действия Договора Субаренды не может превышать срок действия Настоящего Договора.

В случае сдачи Помещения (части Помещения) в Субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность Субарендатора является Арендатор.

6.3.2. за свой счет изготавливать и размещать свою фирменную вывеску на фасаде Здания/Помещения, согласовав такое размещение с уполномоченными органами государственной власти и уведомив об этом Арендодателя. Стоимость услуг Арендодателя за предоставление места для размещения Арендатором такой вывески на Здании («Помещении»), в соответствии с пунктом 3 статьи 14 ФЗ «О рекламе», включена в ставку Арендной платы по настоящему Договору.

6.3.3. За свой счет организывает круглосуточную охрану Помещения, в том числе с размещением ее внутри Помещения.

6.3.4. Самостоятельно устанавливать режим работы в Помещении и использовать Помещение для круглосуточной работы, включая выходные и праздничные дни.

6.3.5. В установленном законом порядке получить необходимые разрешения и согласования на выполняемые Арендатором работы по переоборудованию и перепланировке Помещения в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.

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

6.4.1. принять Помещение по Акту приемки-передачи;

6.4.2. в случае необходимости, в течение Срока аренды проводить в Помещении, за свой счет, Работы по отделке Помещения, работы по текущему ремонту, прокладке инженерных сетей и коммуникаций и иные работы с надлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора с Уведомлением Арендодателя о производстве Работ на основании согласованных с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, эскиза фасада Здания;

6.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным п. 1.9. настоящего Договора;

6.4.4. осуществлять Коммерческую деятельность под торговым наименованием и логотипом, о котором предварительно уведомлен Арендодатель, а также без согласия Арендодателя не менять специализацию Коммерческой деятельности, ведущейся в Помещении;

6.4.5. до начала срока Субаренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении сдать в Субаренду часть Помещения с указанием вида Коммерческой деятельности, срока действия Договора Субаренды и полных реквизитов Субарендатора.

6.4.6. в случаях организации в Помещении игорно-развлекательных видов деятельности, Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на такое использование Помещения;

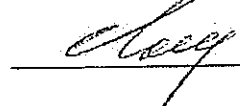
6.4.7. своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.4.8. за свой счет ликвидировать поломку инженерного оборудования в пределах зоны эксплуатационной ответственности Арендатора, а также за ее пределами, если причиной неисправности послужило нарушение Арендатором правил эксплуатации инженерных сетей, приборов и оборудования.

6.4.9. за свой счет в установленном порядке получить и продлевать в дальнейшем необходимые для ведения Коммерческой деятельности государственные лицензии и разрешения, а также нести полную ответственность за их отсутствие и/или неправильное оформление;

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

6.4.11. При хранении имущества Арендатора в Помещении соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством РФ и г. Москвы, не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудование Помещения без предварительного письменного согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания;



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

6.4.13. при наличии в Помещении, или прохождении через Помещение, транзитных инженерных коммуникаций - обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в Помещение уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб для устранения соответствующих аварийных ситуаций;

6.4.14. не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения как в связи с окончанием Срока аренды, так и при досрочном расторжении Договора;

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

6.4.16. 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;

6.4.17. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировками и/или реконструкцией Помещения (части Помещения) путем согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания.

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

- освободить и передать Помещение Арендодателю по Акту сдачи-приемки помещения в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, либо в состоянии, в котором Арендатор, в соответствии с условиями Договора, согласовал его изменение с Арендодателем, с учетом нормального износа;

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

## Статья 7. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

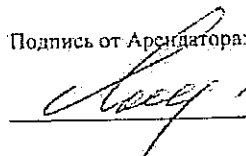
7.1. Арендатор, в течение Срока аренды, обязуется не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении (в частности, не заменять и не устанавливать покрытия полов, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные системы) без согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания. Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на согласование документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на отдельные и неотделимые.

7.2. Для согласования с Арендодателем, указанных в пункте 7.1. настоящего Договора Работ, Арендатор обязан предъявить Арендодателю на одобрение Технологическую планировку, план перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиз фасада Здания.

7.3. После согласования с Арендодателем документации, указанной в пункте 7.1. настоящего Договора, Арендатор обязан получить необходимые разрешения и согласования в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.



Кузнецов О.И.



Ломакин С.А.



7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Арендатор вправе, в установленном законом порядке, после согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания, проводить в Помещении Подготовительные Работы к введению магазина в эксплуатацию, предварительно направив Арендодателю Уведомление о производстве данных Работ.

#### Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

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

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

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения;

- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с пользованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ 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: ИНГОССТРАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО, УРАЛСИБ.

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

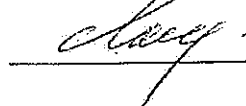
8.4. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п.8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.5. Заключаемые Арендатором в соответствии с п. 8.2 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате

ПОДПИСЬ ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

 Кузнецов О.Н.

ПОДПИСЬ ОТ АРЕНДАТОРА:

 Ломакин С.А.



наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

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

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

### Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

### Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

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

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

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

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

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

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

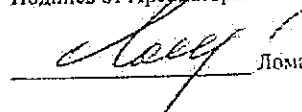
Страница 11 из 17

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А.

## Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

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

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

## Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

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

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

## Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

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

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

13.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

13.3.1. ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;

13.3.2. признания Арендатора судом несостоятельным (банкротом);

13.3.3. принятия решения органами исполнительной власти города Москвы или федеральными органами государственной власти об обязательном сносе Здания;

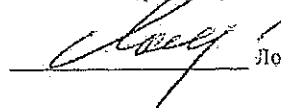
13.3.4. досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, а также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор, может быть досрочно, расторгнут Арендодателем, с предварительным уведомлением Арендатора за 30 календарных дней до такого расторжения, во внесудебном, одностороннем порядке по следующим основаниям:

13.4.1. использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.9. настоящего Договора;

13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;

13.4.3. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Арендной платы более двух раз в течение шести месяцев следующих один за другим, каждая из которых более 10 (десяти) календарных дней, либо допустил



единовременную просрочку внесения Арендной платы более чем на 20 (двадцать) календарных дней;

13.4.4. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 5 (пяти) календарных дней;

13.4.5. при проведении Арендатором переоборудования, перепланировки, иных существенных изменений арендуемого Помещения либо его части, без согласования с Арендодателем, указанных в пункте 7.1. Договора документов, и/или отсутствия согласований соответствующих органов власти через 10 (Десять) месяцев после согласования с Арендодателем, указанных в пункте 7.1. Договора документов.

13.5. При наступлении обстоятельств указанных в п.13.4., Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в предварительном уведомлении.

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

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

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

13.6.3. в случае нарушения Арендатором п.6.4.16. Настоящего Договора;

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

13.6.5. 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), определенные в настоящем договоре, с момента получения Арендодателем письменного уведомления до тех пор, пока Арендодатель не передаст Арендатору по Акту приведенное в надлежащее состояние Помещение, или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательства о приведении Помещения или его части в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

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

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

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

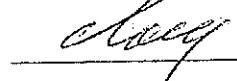
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Я.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А.

13.8. В случае принятия решения органами исполнительной власти города Москвы или федеральными органами государственной власти об обязательной реконструкции Здания, действие Договора приостанавливается на период проведения реконструкции.

#### Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

14.3. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором, при этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя, и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, а также внесением по инициативе Арендатора изменений и дополнений в него, в том числе с получением необходимой документации БТИ (кроме документов Арендодателя, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора), несет Арендатор.

#### Статья 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

15.2. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

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

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

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

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

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

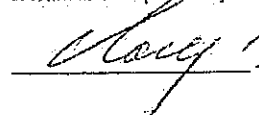
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Страница 14 из 17

Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

  
Ломакин С.А.

15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москве 20 марта 2006 года в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все тексты которых идентичны, и имеют одинаковую юридическую силу.

## Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

**Юридический адрес:**

125459 г. Москва, ул. Свободы, д. 57  
ИНН 7733551700  
КПП 773301001  
ОГРН 1057748238899

**Почтовый адрес:**

117648 Москва, Северное Чертаново к.823

**Банковские реквизиты:**

Р/с 40702810400000019826  
в «Российский акционерный коммерческий  
дорожный банк» (ОАО), г. Москвы,  
к/с 30101810700000000666,  
БИК 044583666

Генеральный директор Управляющей  
Компании ЗАО «Альянс ОМ»

### АРЕНДАТОР

**Юридический адрес:**

127560 г. Москва, ул. Коненкова, д. 5  
ИНН/КПП 7715196234/771501001  
ОКОНХ 71100  
ОКПО 49894227  
ОГРН 1027739014930


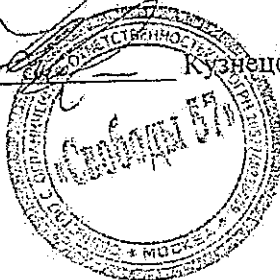
**Почтовый адрес:**

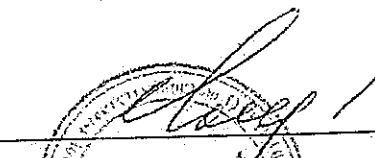

127287 г. Москва,  
Петровско-Разумовский пр-д, д. 28

**Банковские реквизиты:**

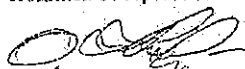
Р/с 40702810500000007313  
АБ «Газпромбанк» (ЗАО)  
117420, Москва, ул. Наметкина, д.16, стр.1  
К/с Банка 30101810200000000823  
БИК 044525823  
ОГРН 1027700167110

Генеральный директор  
ООО «Копейка – Москва»


  
Кузнецов О.Н.  


  
Ломакин С.А.  


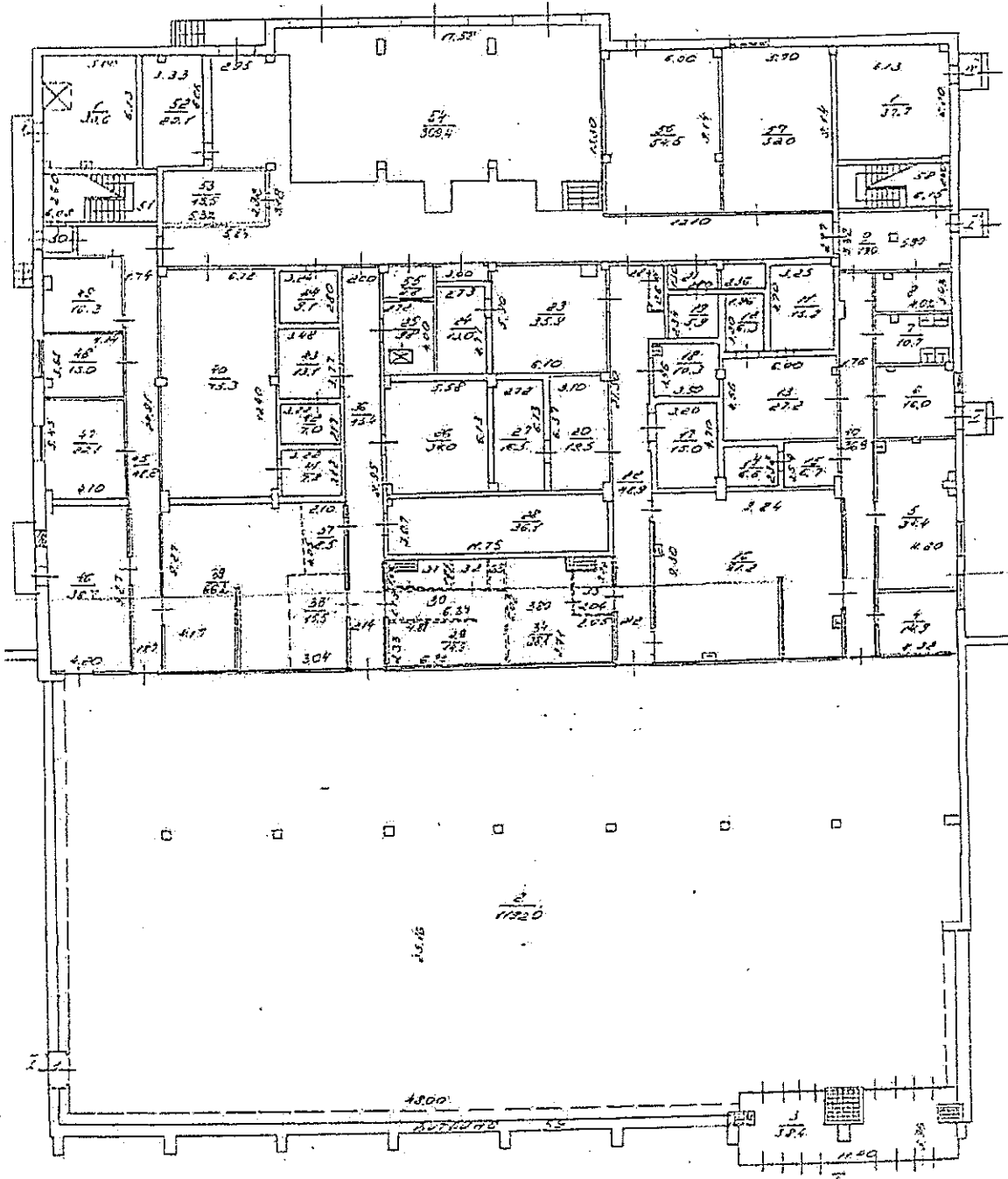
Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

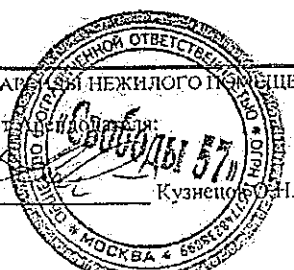
  
Ломакин С.А.

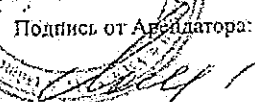
**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д**  
**1-й Этаж**



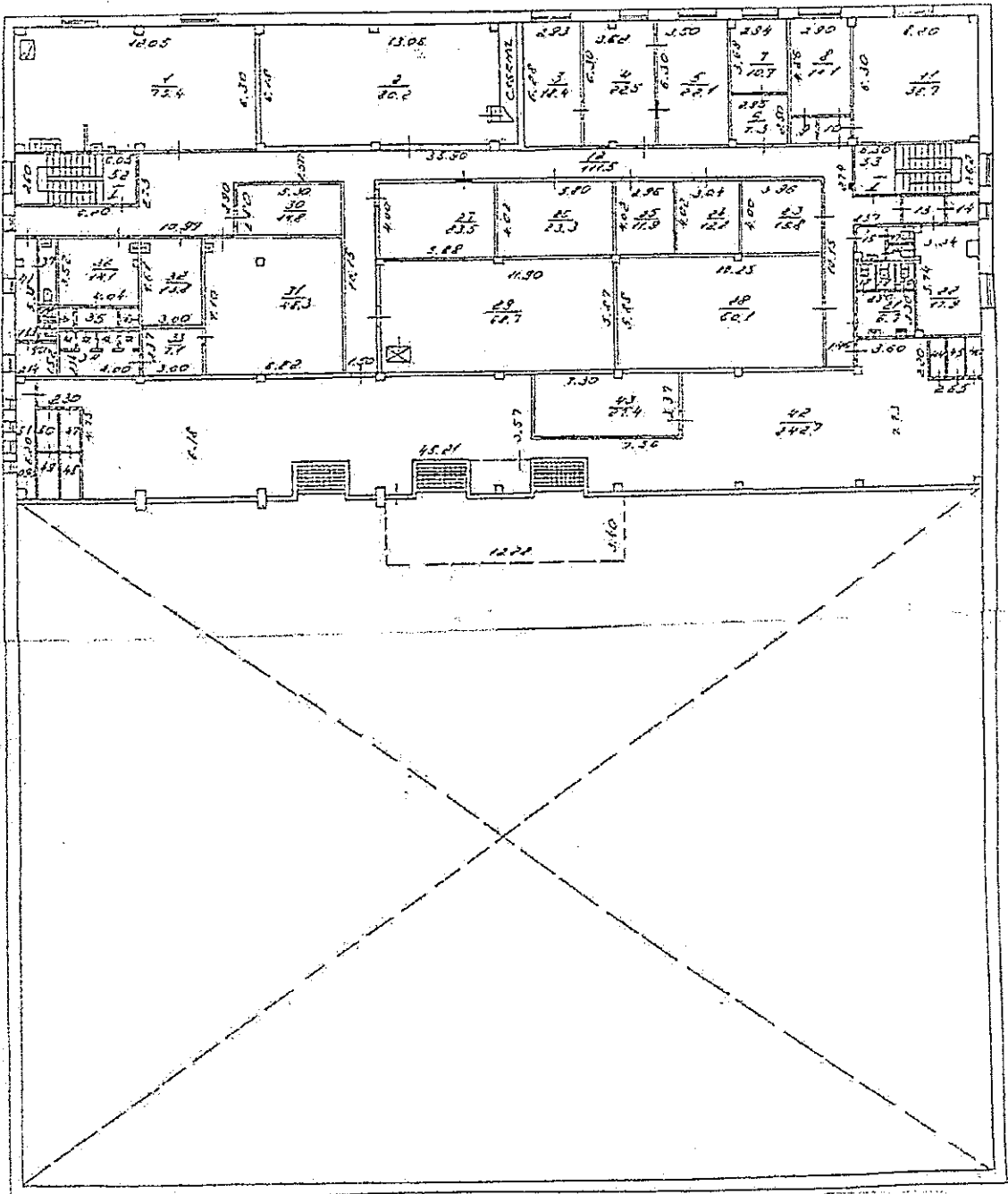
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендатора:  
  
 Кузнецов О.И.



Подпись от Арендатора:  
  
 Ломакин С.А.

2-й Этаж



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Страница 17 из 17

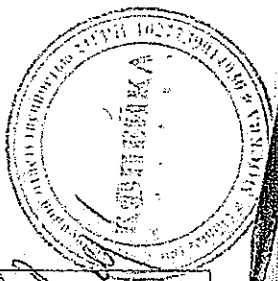
Подпись арендодателя:

Подпись от Арендатора:

*[Handwritten Signature]*  
 Кузнецов О.И.

*[Handwritten Signature]*  
 Ломакин С.А.

Итого пронумеровано,  
прощнуровано и  
скреплено печатью  
(17) листов  
Руководитель





**Дополнительное соглашение № 2**  
к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г.

г. Москва

«01» декабря 2011 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА – МОСКВА» (место нахождения: 127560, г. Москва, ул. Коненкова, д. 5, ИНН 7715196234, КПП 774901001, ОГРН 1027739014930), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Зеленкова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»;

являясь Сторонами по Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г. (далее – «Договор») зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве за № 77-77-08/049/2006-451 от 19.05.2006 г., заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (далее – «Помещение»), Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изложить пункт 1.19. Договора в следующей редакции:

«1.19. «Условная единица» (1 у.е.) – валюта (1 доллар США или 1 евро), используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по настоящему Договору. Условной единица равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

2. Изложить Статью 3 Договора «УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ» в следующей редакции:

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

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование и владение Помещением и местами общего пользования. Арендная плата состоит из Постоянной и Переменной частей.

3.2. Начиная с 01 января 2012 г. Арендатор обязуется ежемесячно уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением в размере 114 406,78 (Сто четырнадцать тысяч четыреста шесть 78/100) условных единиц, без учета НДС, по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги:
- отопление;
- водоснабжение (в т.ч. горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
- электроэнергия;
- плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящимся на нем Помещением;
- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;



- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы в течение 11 (Одиннадцати) календарных дней с 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. Переменная часть Арендной платы рассчитывается Арендодателем исходя из учета потребления Арендатором коммунальных услуг, возмещения арендных платежей за пользование земельным участком и из учета возмещения выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий).

3.3.1. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков или, в случае если счетчики не установлены или не исправны, по расчетным нагрузкам. Суммы, подлежащие уплате, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами. При этом Арендодатель выставляет счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.3.2. Размер возмещения арендных платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, рассчитывается на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка.

3.3.3. Суммы возмещения выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий), рассчитываются на основании страховых взносов (страховых премий), указанных в соответствующих Договорах имущественного страхования, заключенных Арендодателем со страховщиками в соответствии с п. 8.9. настоящего Договора и объектом которых являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, а также указанных в п.п. 8.2., 8.3. настоящего Договора.

При этом разница между суммой страхового возмещения и суммой убытков Арендодателя, возникшая в результате наступления страхового случая и подлежащая возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора не включается в Переменную часть Арендной платы и подлежит возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора.

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

3.4. Оплата Постоянной и Переменной части Арендной платы производится безналичным расчетом по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. К сумме Арендной платы должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на момент оплаты.

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

3.5. Арендодатель, начиная с 01 января 2013 года, вправе в одностороннем порядке изменять размер Постоянной части Арендной платы не более чем на 5 % (Пять процентов) и не чаще одного раза в год.

Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об изменении размера Постоянной части Арендной платы не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты наступления таких изменений. Новая ставка Постоянной части Арендной платы вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

В целях приведения условий Договора в соответствие с новой ставкой Постоянной части Арендной платы Стороны вносят изменения путем подписания соответствующих дополнительных соглашений к настоящему Договору. Действия по регистрации данных дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также связанные с этими действиями расходы, осуществляет и несет Арендатор.

3.6. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств, Арендная плата, с письменного согласия Арендодателя, может быть уменьшена на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат Арендатора на капитальный ремонт. Размер затрат Арендатора на капитальный ремонт определяется согласно техническому заданию и смете, согласованным Арендатором и Арендодателем.

В случае согласия Арендодателя на уменьшение Арендной платы на величину затрат Арендатора на капитальный ремонт Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, Арендатор, при завершении капитального ремонта Помещения, обязан представить Арендодателю документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат Арендатора превышает затраты согласованной с Арендодателем сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.7. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества; уборку территорий, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении.

3.8. Установку телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги».

3. Подпункт 6.3.1. пункта 6.3. Договора изложить в следующей редакции:

«6.3.1. сдавать Помещение в Субаренду ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», а его часть иным третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.9. Договора, при этом срок субаренды не может превышать срок действия Договора.

В случае сдачи Помещения или его части в субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность субарендаторов является Арендатор».

4. Внести изменения в п. 6.4.17. Договора и изложить его в следующей редакции:

«6.4.17. Получать предварительное письменное согласие для подготовки Проектной документации для осуществления в Помещении деятельности связанной с перепланировкой и/или реконструкцией Помещения путем согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания; плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания.

6.4.17.1. Получать письменное согласие для осуществления в Помещении деятельности связанной с перепланировкой и/или реконструкцией Помещения путем согласования Проектной документации, подготовленной Арендатором согласно законодательства г. Москвы и РФ с указанием сроков начала и окончания вышеуказанных работ».

5. Пункт 6.4. Договора дополнить подпунктом 6.4.19. следующего содержания:

«6.4.19. По окончании Срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение в состоянии, обусловленном Договором, при этом к моменту возврата Помещения Арендатор обязан согласовать в установленном законом порядке проведенные им Работы, в т.ч. работы по ремонту, перепланировке и/или реконструкции Помещения».

6. Внести изменения в п. 7.1. Договора и изложить его в следующей редакции:

«7.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении, за исключением текущего ремонта Помещения, в частности не заменять и не устанавливать покрытия полов, наружное и внешнее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные системы, без предварительного письменного согласия Арендодателя, полученного путем согласования Проектной документации».

7. Внести изменения в п. 7.2. Договора и изложить его в следующей редакции:

«7.2. Для получения согласия Арендодателя на выполнение работ, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю на согласование Проектную документацию, соответствующую Технологической планировке, плану перегородок и стен Здания, плану обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскизу фасада Здания, а также соответствующую требованиям законодательству г. Москвы и РФ. При выполнении Арендатором требований настоящего пункта, Арендодатель не вправе отказать Арендатору в согласовании указанной документации и отказать в выдаче согласия на проведение работ, указанных в п. 7.1. настоящего Договора».

8. Изложить Статью 8 СТРАХОВАНИЕ Договора в следующей редакции:

«Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

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

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

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

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

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

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретателем по договорам страхования ответственности, заключенным Арендатором в соответствии с п.п. 8.2., 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 п.п. 8.2. 8.3 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендатором и соответствующего уведомления от Арендодателя.

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

8.8. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов), указанных в п.п. 8.2., 8.3. Договора, не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора.

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов

(страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора».

9. Внести изменения в п. 11.2 Договора, изложив его в следующей редакции:

✓ «11.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая их Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ».

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

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

12. На Арендодателя возлагается подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, а также все связанные с государственной регистрацией расходы. При этом Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы для такой регистрации в срок не позднее 15 дней со дня подписания данного Дополнительного соглашения.

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

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

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

Генеральный директор



/ Машкова Е.А./

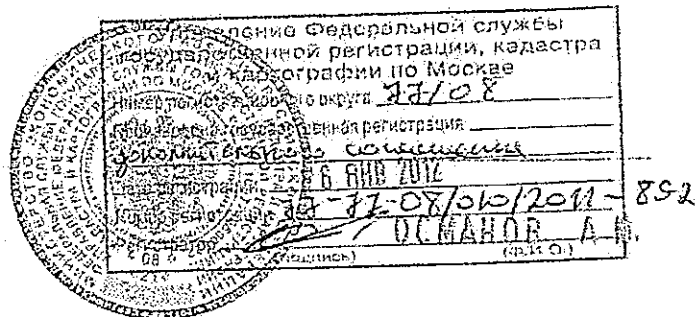
**АРЕНДАТОР:**

ООО «КОПЕЙКА – МОСКВА»

Генеральный директор

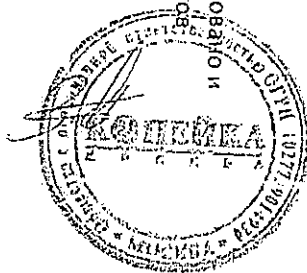


/ Зеленков А.А./

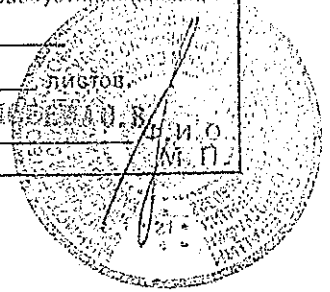




В настоящем ДС пронумеровано и  
прошнуровано 5 листов.



Настоящая копия верна подлиннику.  
Копия выдана « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не оспаривана.  
Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов № 34428  
В копии \_\_\_\_\_ страниц, 22 листов.  
Государственный регистратор \_\_\_\_\_



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3**  
К Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г.

г. Москва

01 октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее Лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, серия 04 №002908, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам 12 ноября 2008г. за №21-000-1-00610., в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Общество с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА-МОСКВА», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29 октября 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 001.211.000, ОГРН 1027739014930, ИНН 7715196234, КПП 774901001, место нахождения: 127560, г. Москва, ул. Коненкова, д. 5, в лице Генерального директора Зеленкова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»

заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.2. статьи 3 Договора в следующей редакции:

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

- за октябрь 2014г. – 156 779,66 (Сто пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят девять и 66/100) условных единиц, без учета НДС, по курсу ЦБ РФ на день оплаты,

- с 01 ноября 2014г. – 135 593,22 (Сто тридцать пять тысяч пятьсот девяносто три и 22/100) условных единиц, без учета НДС, по курсу ЦБ РФ на день оплаты».

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

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



3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы в течение 11 (Одиннадцать) календарных дней с начала оплачиваемого месяца в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну условную единицу.»

2. Арендатор обязуется в срок не позднее 31 декабря 2015 года:

2.1. провести все необходимые согласования и получить соответствующие разрешения на произведенную в Помещении перепланировку/реконструкцию и, своими силами и за свой счет, произвести техническую инвентаризацию Помещения, с целью отражения в документах БТИ (кадастровый план, поэтажные планы, экспликации) изменений технических характеристик Помещения;

2.2. предоставить Арендодателю соответствующие документы Префектуры СЗАО г Москвы и БТИ г Москвы, подтверждающие отсутствие незаконных перепланировок и реконструкций согласно законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

4. В случае невыполнения Арендатором условий п. 2 настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор с 1 марта 2016года, предупредив Арендатора за 14 календарных дней.

5. За нарушение сроков согласования и оформления произведенной перепланировки/реконструкции, согласно п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере Постоянной части Арендной платы за один месяц, установленной настоящим Дополнительным соглашением. Штраф должен быть оплачен Арендатором не позднее 30 января 2016 года.

6. В случае возникновения требований со стороны уполномоченных государственных органов РФ, муниципальных и др. органов г. Москвы по вопросам земельных отношений, связанных с оплатой арендных платежей/платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней компенсировать Арендодателю предъявленные требования по оплате арендных платежей/платежей за пользование указанным земельным участком в полном объеме.

В случае возникновения пеней или штрафов, связанных с оплатой арендных платежей/платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, со стороны уполномоченных государственных органов РФ, муниципальных и др. органов г. Москвы, предъявивших требования, такие пени и штрафы уплачиваются Арендатором самостоятельно, в течение 5 (пяти) банковских дней, с указанием, что данные штрафы и пени уплачиваются за Арендодателя.

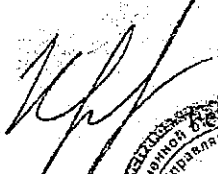

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г., подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации. В соответствии с положением п.2 ст.425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились распространить положения Дополнительного соглашения на правоотношения Сторон с даты его подписания.

8. В случае наличия противоречий между положениями Договора и положениями Дополнительного соглашения, действуют положения Дополнительного соглашения. Во всех

остальных вопросах не отраженных в настоящем Дополнительном соглашении действует Договор.

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

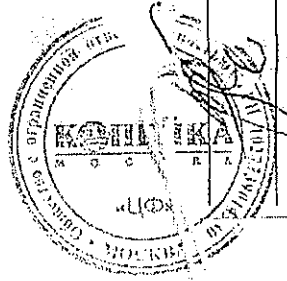
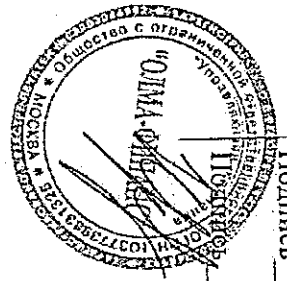
10. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр органу, уполномоченному осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

<p><b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»</p>	<p><b>АРЕНДАТОР:</b> Общество с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА-МОСКВА»</p>
<p> Генеральный директор Виноградов К.В.</p>	<p> Генеральный директор Зеленков А.А.</p>



Слито 3 листа

Подпись



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

7.8 НОЯ 2006

Дата выдачи

Документы-основания

Правильно доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 17 октября 2006 г. (в реестре за № 0642-93119379) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА ФИНАНС» Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России от 11.11.2006 г. за № 06-СХ/01/17972

Субъект (субъекты) права

Собственники данных объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Вид права  
Объект права

Общая долевая собственность  
Адрес МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д.57  
Наименование земельного участка  
Назначение нежилое  
Площадь 3899,4 кв.м  
37728

Кадастровый (или условный) номер  
Существующие ограничения (обременения) права

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 7.8 НОЯ 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-112110/2006-533

Регистратор

Мурашко Е.И.

Серия

076627

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

**Справка о балансовой стоимости  
недвижимого имущества, составляющего  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТЛАНТ"  
под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"**

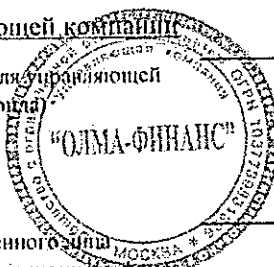
(Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по  
финансовым рынкам 17.10.2006г. за № 0642-94119279)

по состоянию на: 23.11.2016г.

№ п/п	Недвижимое имущество	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость основных средств) (руб. коп.)
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Свободы, д. 57	19 885 334,00
2	Нежилые помещения, расположенные в здании по адресу: РФ, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61	8 212 255,00
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, мкр-п Северное-Чертаново, корп. 823	57 483 994,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>85 581 583,00</b>

Генеральный директор управляющей компании

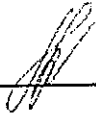
(Наименование должности руководителя управляющей  
компании паевого инвестиционного фонда)



 (Виноградов К.В.)

Главный бухгалтер

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

 (Зайцева А.А.)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,  
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20  
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26  
E-mail: [fgu77@u77.rosreestr.ru](mailto:fgu77@u77.rosreestr.ru)

ОКПО57040686, ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 31.10.2016

№ 77/100/208/2016-2213

На основании запроса от 26.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:08:0004006:1003
наименование объекта:	Нежилое здание
назначение объекта:	служебное
площадь объекта:	3 899, 4 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 2771/2, литер 2
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Свободы, д.57
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/110/2006-533 от 28.11.2006
4. Ограничение (обременение) права:	

4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3899, 4 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 7, 32; помещение 1 - комнаты с 4 по 6, с 8 по 31, с 33 по 59; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 53
	дата государственной регистрации:	28.11.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-11/110/2006-584
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»; Выписка за реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006 г. за №06-СХ-01/17972
4.1.2.	вид:	Аренда, площадью: 3899, 4 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ: этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, 7, 32; помещение I - комнаты с 4 по 6, с 8 по 31, с 33 по 59; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 53
	дата государственной регистрации:	19.05.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-08/049/2006-451
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 19.05.2006 по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОПЕЙКА-МОСКВА", ИНН: 7715196234
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г.
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лотоцкий Андрей Николаевич, от имени представляемого по доверенности: Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(должность уполномоченного  
должностного лица органа,  
осуществляющего государственную  
регистрацию прав)

(подпись,  
М.П.)



Байбулдина С. Н.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления информации органами государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



Прошито, пронумеровано и скреплено

21 ) листа (ов)

С. П.



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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	1	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252146		
Кадастровый номер:	77:08:0004006:1003	
Номер кадастрового квартала:	77:08:0004006	
Предыдущие номера:	2113768	
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.05.2012	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	125364 Москва, р-н Южное Тушино, ул Свободы, д 57	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	3913.0 (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):	1971	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	406360041.36	

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:	77:08:0004006:1047, 77:08:0004006:1048, 77:08:0004006:1049
12	Сведения о правах:	
	Общая долявая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-533 от 28.11.2006 г., правообладатель: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
14	Особые отметки:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

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

М.П.

07.11.2016

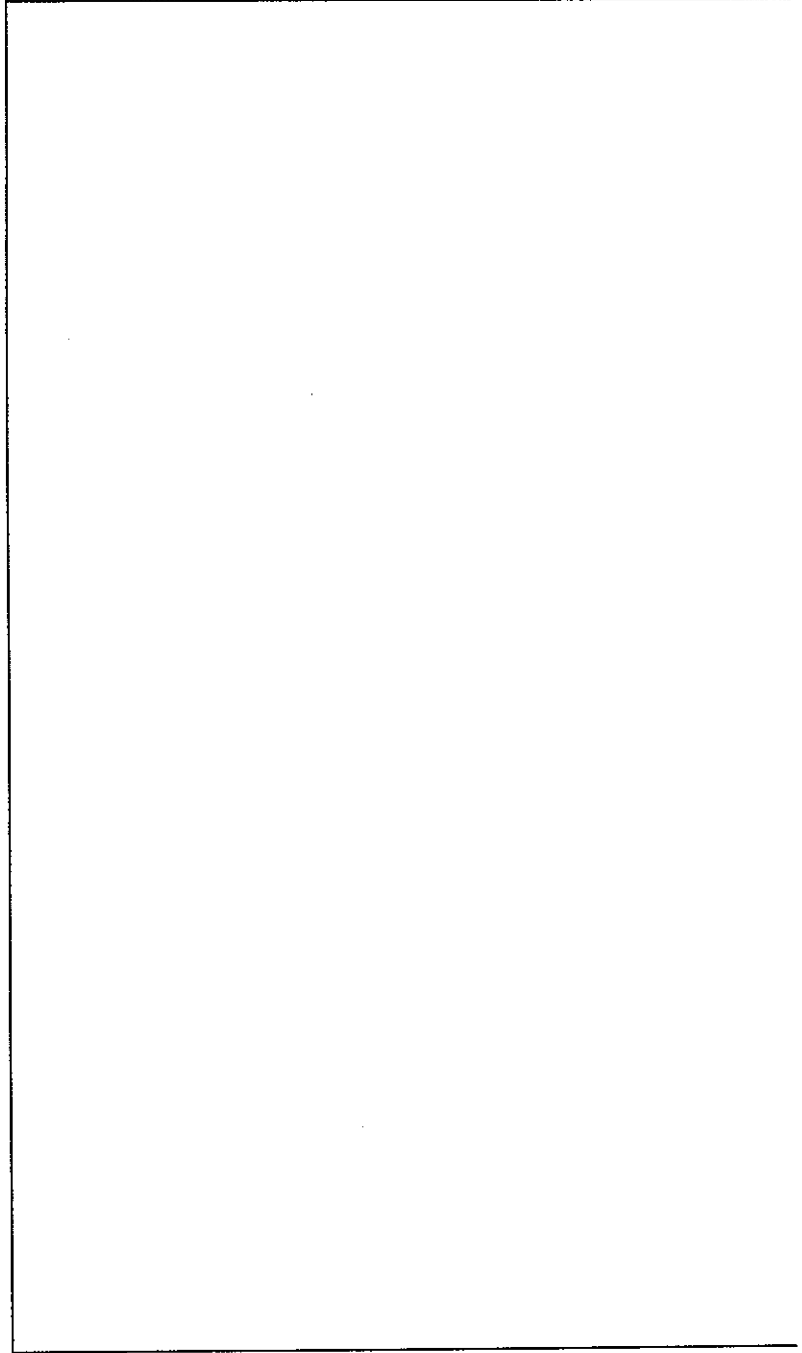
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

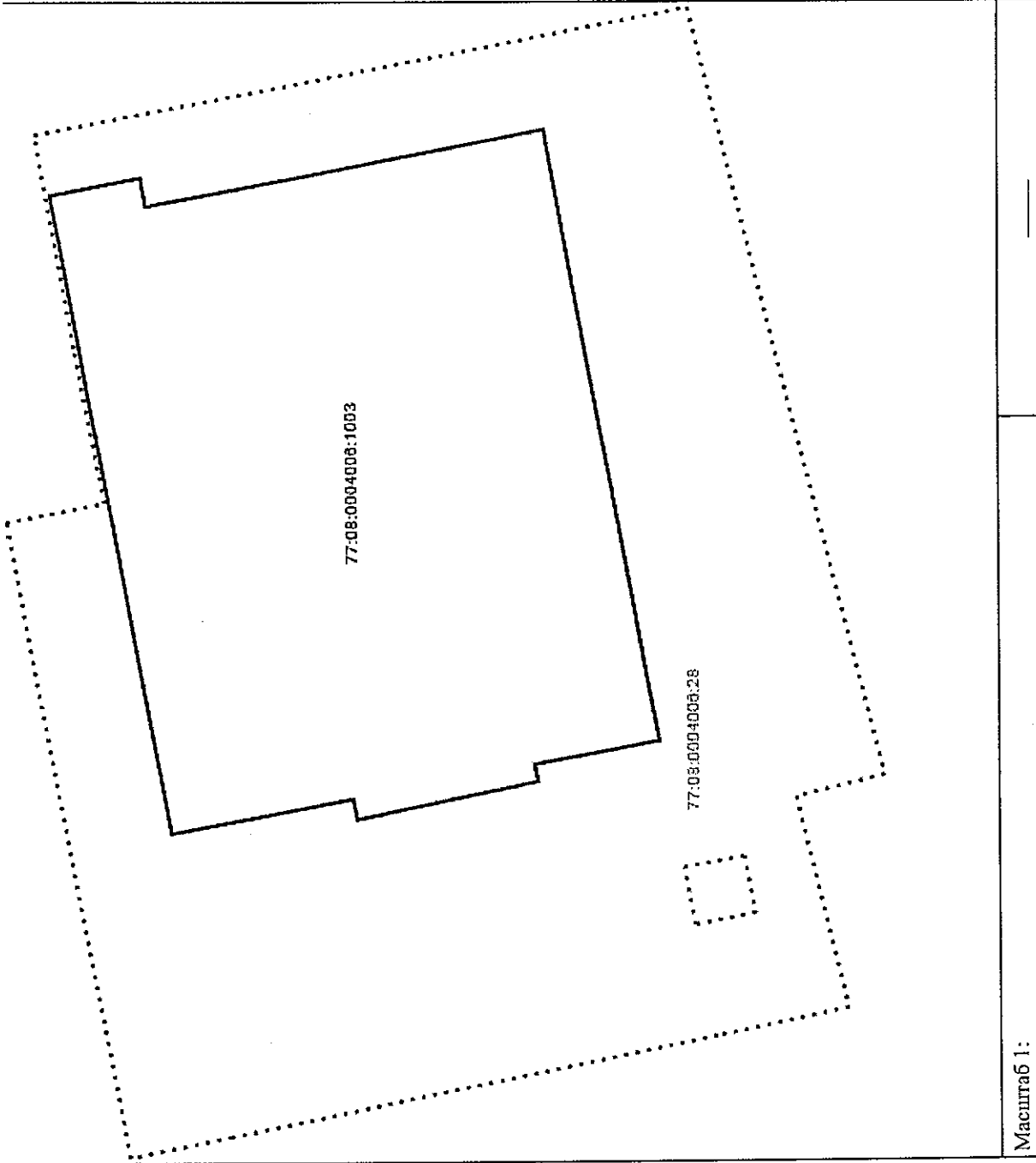
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252146		
Кадастровый номер: 77:08:0004006:1003		

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



Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

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

Код авторского паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

М.П.

07.11.2016

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252146.	
Кадастровый номер: 77:08:0004006:1003	

Сведения о частях здания, сооружения:

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

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

М.П.





Г. С. П. И. Д. А. Т. С. А.  
Генеральный директор  
ООО «ЭКОПРОСТОР»  
Иванов И. И.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ**

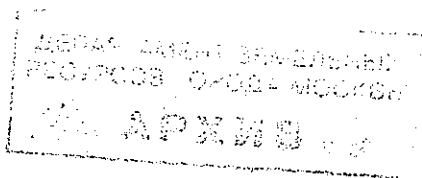
# ДОГОВОР

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА**

в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-08-029874

«20» сентября 2008 г.



## ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	-	0	8	-	0	2	9	8	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	0	0	9	2	0	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число)

(Месяц)

(Год)

7	7	0	8	0	4	0	0	6	0	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Кадастровый №)

8	0	2	0	0	0	3	6
---	---	---	---	---	---	---	---

(Условный №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Западном административном округе г. Москвы Кузнецова Константина Михайловича, действующего на основании Положения и Доверенности от 21.12.2006 г. № 33-И-3253/6-(7), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Западного административного округа г. Москвы от 23.07.07 № 2166рп, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 26.07.07 № РД4-5423/7 и распоряжением префекта Северо-Западного административного округа 27.08.07 № 2575рп, зарегистрированным в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 29.08.07 № РД4-6136/7, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 7464 (семь тысяч четыреста шестьдесят четыре) кв. м, (кадастровый номер 770804006028, категория земель: земли населенных пунктов), именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: Москва, ул. Свободы, вл 57, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания универсама.

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, 2-а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен сроком до 06 июня 2056 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 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. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 28 ноября 2006 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении Договора производится на ближайшую дату платежа, следующего за датой государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

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 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. 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. Изменения арендной платы при изменении градостроительных требований к использованию земельного участка происходит без согласования с Арендатором с направлением уведомления Арендатору.

3.5. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот к ставкам арендной платы) производится со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

3.6. Установленные льготы по арендной плате 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 платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

##### **Арендатор обязуется:**

4.2. Пересадку и вырубку имеющихся на участке деревьев производить по согласованию с отделом согласований и выдачи порубочных билетов Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

4.3. В течение месяца после учетной регистрации земельно-правовых отношений в Департаменте земельных ресурсов города Москвы представить в ТОРЗ подтверждение о государственной регистрации земельно-правовых отношений в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве. Нарушение срока государственной регистрации сделки служит основанием для отмены решения исполнительного органа государственной власти о предоставлении земельного участка.

- 4.4. Обеспечить свободный доступ к объекту ОАО «Московская городская электросетевая компания» (Р2- на плане границ земельного участка приложения № 2).

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

##### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать с согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или простое товарищество права аренды Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

Согласие на совершение сделок с правом аренды на арендуемый по настоящему Договору земельный участок предоставляется только относительно выкупленного у Арендодателя права аренды (доли в праве аренды) по установленным полномочными органами (должностными лицами) власти города Москвы ставкам.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, а также подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого (которых) может явиться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую, административную либо иную ответственность Арендатора.

Регистрация договора по сделке с правом аренды и соглашением к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом, Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлением в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

С согласия Арендодателя сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок в субаренду, срочное пользование на срок не более основного срока договора.



Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему договору, при этом льготы Арендатора по арендной плате в части сдаваемого в субаренду либо срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендной платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия договора поправочных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочному пользователю земельного участка.

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 с государственной регистрацией таких договоров с обязательным оформлением дополнительного соглашения об изменении функционального назначения земельного участка.

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

5.6. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

#### **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 Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы 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, 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 Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве 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

*Иванов*

на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департаменте земельных ресурсов города Москвы 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 прилегающей к нему территории.

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 законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

## 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:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения и не использования Участка в течение 3 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.

6.5. Расторгнуть договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае самовольного строительства на земельном участке.

### Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.8. 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 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06-го числа первого месяца квартала по дню уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) и 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 четвертом разделе «особые условия договора» и касающихся вопроса 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. Изменение и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательством либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освоению 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 производится 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, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

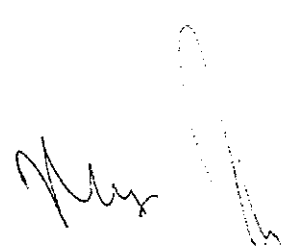
10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

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) Приложение N 1 - Расчет арендных платежей.
- 2) Приложение N 2- План границ земельного участка.
- 3) Приложение N 2 а - План земельного участка.





## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Департамент земельных ресурсов города  
Москвы

Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул.  
Бахрушина, 20  
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахру-  
шина, 20  
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,  
ОКОНХ 97410  
Расчетный счет № 40603810900001300001,  
в АКБ "Русский земельный банк"  
корреспондентский счет №  
301018107000000000730  
БИК 044552730,  
Телефон 192-52-10  
Телефакс 192-65-51

**АРЕНДАТОР**

Общество с ограниченной ответствен-  
ностью «Управляющая компания «ОЛМА-  
ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инве-  
стиционного фонда недвижимости «АТ-  
ЛАНТ»

Юридический адрес: 127051, г.Москва, Ма-  
лый Каретный пер., д.7, стр.1  
Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый  
Каретный пер., д.7, стр.1  
ИНН 7707500642, ОКПО 94119279,  
ОКВЭД 65.23.1  
Расчетный счет № 40701810400130000023  
В ОАО «ВНЕШТОРГБАНК» г.Москва  
корреспондентский счет №  
301018107000000000187  
БИК 044525187  
Телефон 699-96-15  
Телефакс 960-31-30

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

От Арендодателя:

Начальник Территориального Объединения  
регулирования землепользования Департа-  
мента земельных ресурсов города Москвы в  
СЗАО г.Москвы

М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

Е.А. Машкова



*Handwritten signature*

Приложение №1 к договору  
аренды № М-08-029874  
от 20 сентября 2007

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-\_\_\_\_\_

Наименование арендатора: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Адрес участка: г. Москва, ул. Свободы, вл.57

Землеустроительное дело: № 08-02-36

Кадастровый номер участка: 770804006028

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

Площадь участка всего	кв. м	7464
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	84589512
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
Годовая арендная плата	руб.	1268842,68

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

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

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674 КПП 774801001, 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  
БИК 044583001  
КБК 07111105011020101120  
ОКАТО 45283593000 (Южное Тушино)  
Назначение платежа: Арендная плата за \_ квартал 200\_ года.  
ФЛС № М-08-\_\_\_\_\_ . НДС не облагается.

#### ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП (п. 4 гр. 3 Приложения 1) и распоряжений Мэра Москвы от

25.09.98г № 980-РМ и № 285-РМ от 02.04.99г. приложение 1, п. 20, Федеральных законов 14.12.2001 г. № 163-ФЗ, от 24.07.2002 г. №110-ФЗ.

2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникнет со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

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

### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального Объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в СЗАО г.Москвы

М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

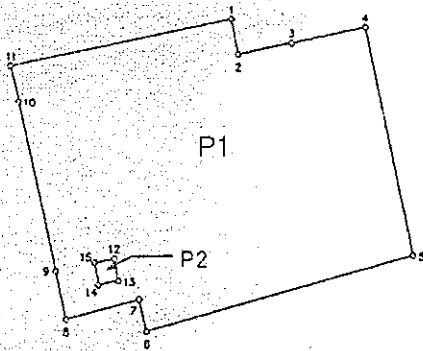
Е.А. Машкова



*[Handwritten mark]*

Приложение 2 к договору  
 N М-08-029844  
 Кадастровый N 77-08-04006-028

ПЛАН  
 ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
 ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" Д.У.  
 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ"  
 ул. Свободы, вл.57  
 Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	10 47.6	10.099	
2-3	СВ	79 12.5	15.734	
3-4	СВ	79 31.3	21.561	
4-5	ЮВ	10 56.3	66.370	
5-6	ЮЗ	75 46.9	79.070	
6-7	СЗ	13 32.7	9.038	
7-8	ЮЗ	76 25.8	21.818	
8-9	СЗ	11 45.6	13.458	
9-10	СЗ	11 28.6	49.585	
10-11	СЗ	11 28.6	10.227	
11-1	СВ	79 8.4	64.634	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 7500.4 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

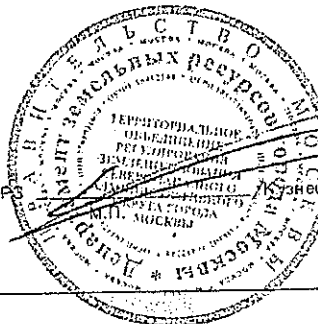
N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
12-13	ЮВ	10 31.9	6.117	
13-14	ЮЗ	79 11.6	5.851	
14-15	СЗ	10 43.8	6.134	
15-12	СВ	79 21.7	5.872	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 35.9 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : P1- P2= 7464.5 КВ.М.

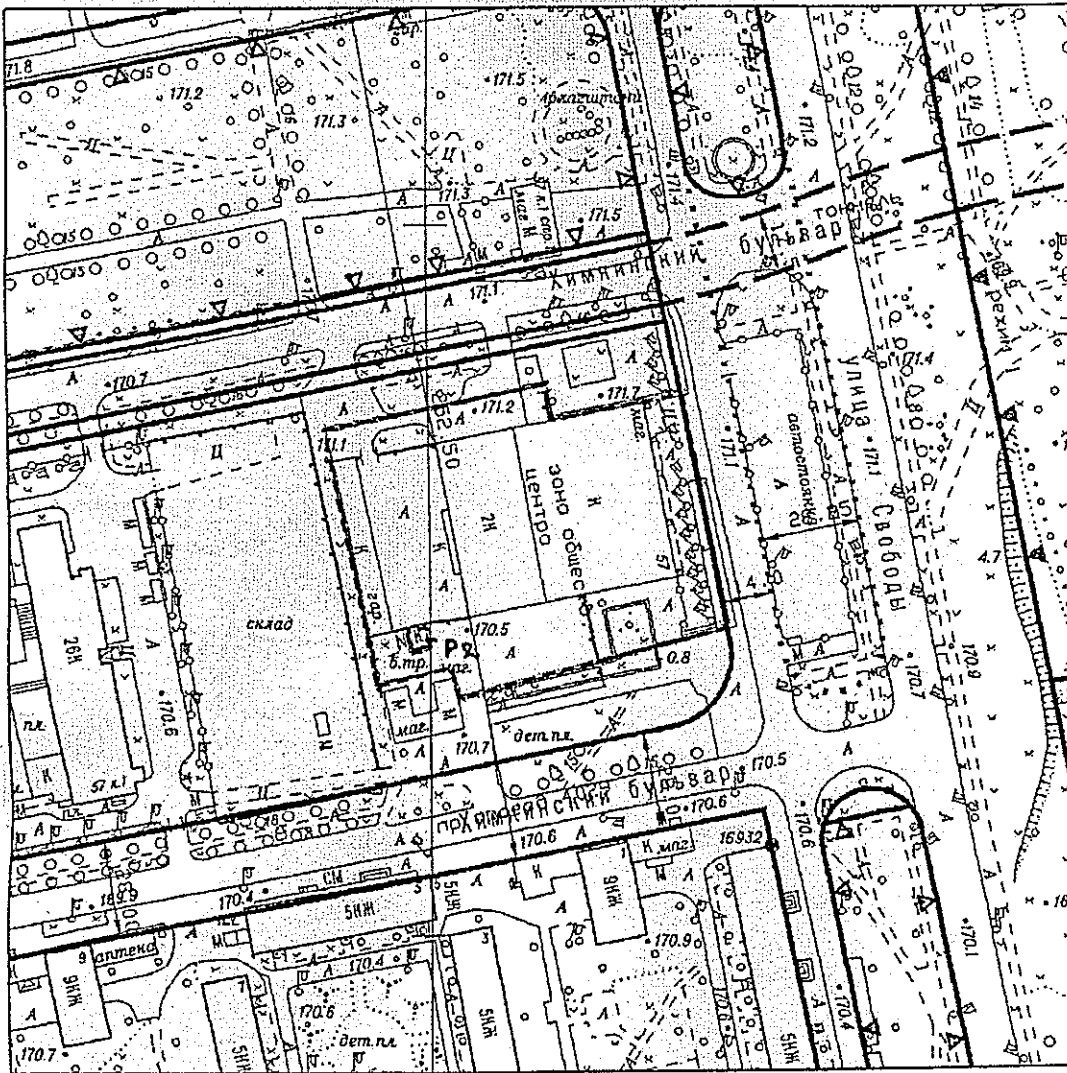
Начальник ТОВ

Кузнецов К. М./



Приложение № 2 а  
К договору № М-08-029874  
Кадастровый № 770804006028

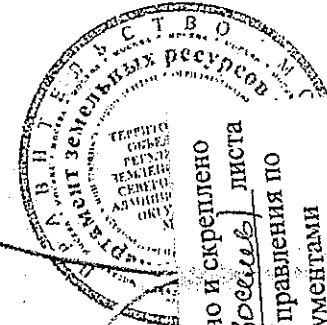
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
М 1:2000



Начальник ТОРЗ СЗАО



К.М. Кузнецов



ТСР  
 Пронумеровано и скреплено  
 «скрепленое» лист  
 «18» 21.09.07  
 Исполнитель: О.А. Шербакова



*Handwritten signature*

О.А. Шербакова

27 АПР 2008





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



ООО «ЭКСО» ТПП РФ



дата: 14.02.2016  
лист 1



Пройдено и пронумеровано